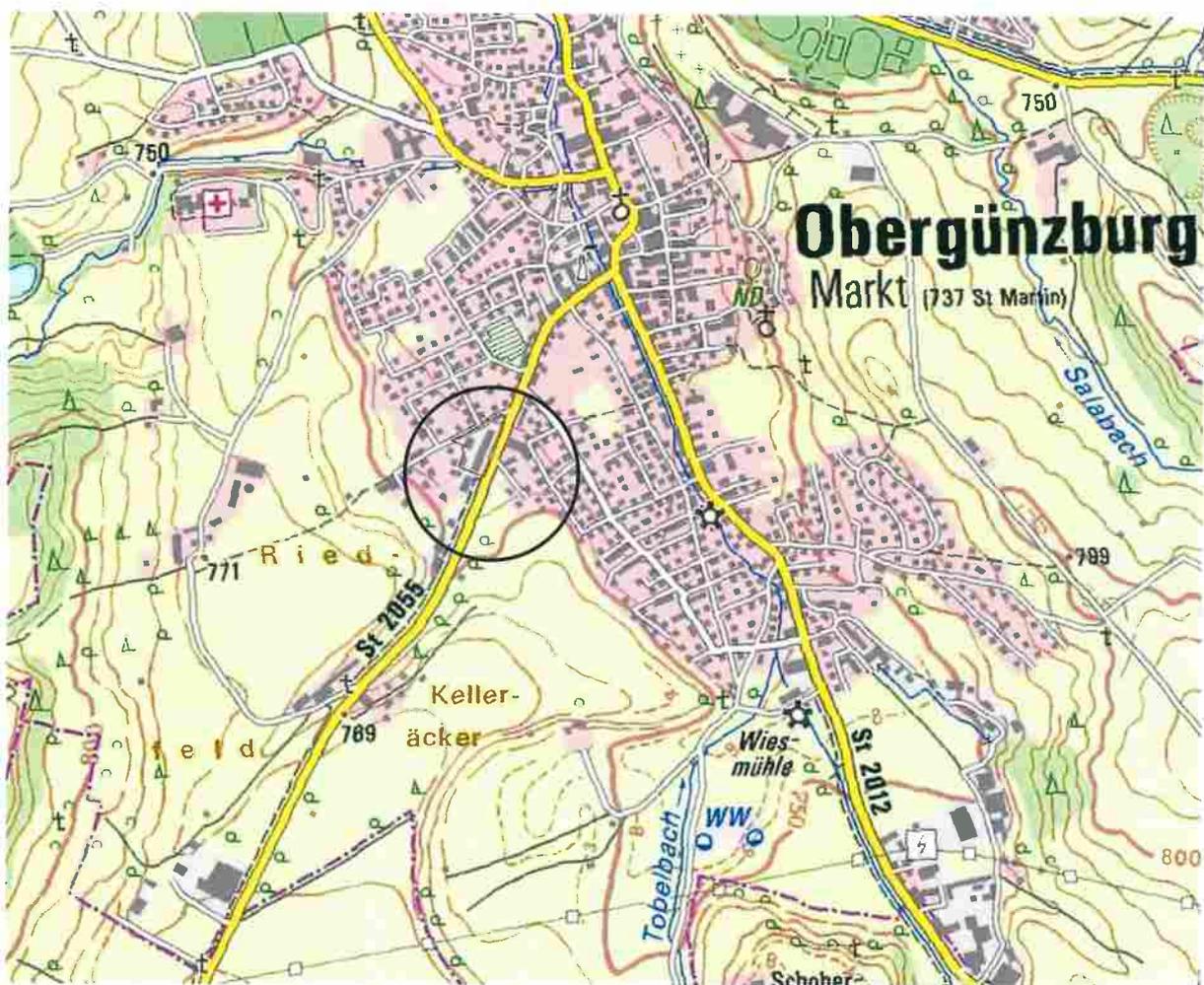


Markt Obergünzburg

## Bebauungsplan mit Grünordnung "Wohnanlage Schloßfeldweg"

Verfahren nach §13a BauGB



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Wohnanlage Schloßfeldweg"  
Stand: 04.07.2023

---

## AUFTRAGGEBER

Markt Obergünzburg  
Marktplatz 1  
87634 Obergünzburg



Telefon: 08372 9200-0  
Telefax: 08372 9200-40

E-Mail: [info@oberguenzburg.de](mailto:info@oberguenzburg.de)  
Web: [www.oberguenzburg.de](http://www.oberguenzburg.de)

Vertreten durch: Lars Leveringhaus  
1. Bürgermeister

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult  
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

---

## BEARBEITER

Laura Loewel - M.A. Landschaftsarchitektur  
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin  
Aliena Döll - B.Sc. Naturraum- und Regionalmanagement

Memmingen, den 04.07.2023

Laura Loewel  
M.A. Landschaftsarchitektur

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Präambel</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>Satzung</b>	<b>6</b>
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB	6
2	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) / bauliche Gestaltung	16
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	19
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>25</b>
1	Planungsanlass	25
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB	26
3	Übergeordnete Vorgaben	27
4	Plangebiet	30
5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen	33
6	Festsetzungskonzept	35
7	Örtliche Bauvorschriften	40
8	Naturschutzfachliche Belange	42

## A PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Markt Obergünzburg den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wohnanlage Schloßfeldweg“ in öffentlicher Sitzung am 04.07.2023 als Satzung beschlossen.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Wohnanlage Schloßfeldweg“ umfasst ca. 0,9 ha und beinhaltet die Flurstücke 1718/2, 1718/6, 1719/5, 143/22, 143/23, 143/25 sowie Teilflächen der Flurstücke 143/11, 1719/5, 1658/4, 143/25, 143/23, 143/22, 1716/3, 1717/9 und 1719/10 der Gemarkung Obergünzburg.

### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wohnanlage Schloßfeldweg“ besteht aus der Satzung vom 04.07.2023 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 04.07.2023. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 04.07.2023 beigelegt.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

#### Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohnanlage Schloßfeldweg“ bestehend aus dem Textteil (Satzung und Begründung, Seite 6 bis 47) und der Zeichnung in der Fassung vom 04.07.2023 dem Gemeinderatsbeschluss vom 04.07.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Obergünzburg, ~~06. Juli 2023~~

~~13. SEP. 2023~~

~~Lars Leveringhaus  
Erster Bürgermeister~~

1. Bürgermeister Lars Leveringhaus

#### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wohnanlage Schloßfeldweg“ des Marktes Obergünzburg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 20. Juli 2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Obergünzburg, den ~~30. Aug. 2023~~

~~13. SEP. 2023~~

~~Lars Leveringhaus  
Erster Bürgermeister~~

1. Bürgermeister Lars Leveringhaus



## B SATZUNG



### Geltungsbereich

Abgrenzung des Bebauungsplans „Wohnanlage Schloßfeldweg“

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

### 1.1 Art der baulichen Nutzung



#### Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

§ 4 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; Nr. 1.1.3 PlanZV

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

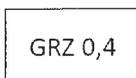
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung



#### Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,4

§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  - Tiefgaragen und damit verbundene, geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten
- bis zu 0,7 überschritten werden.  
(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

IV

**Maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse, hier: IV**

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses siehe Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung (gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO).

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen darf nicht überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FH<sub>max</sub> =  
13,0m

**Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH):  
hier: 13,0m**

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe der maximalen Dachhöhe. Diese wird am höchsten Punkt (i.d.R. Attika oder Dachhaut) des Gebäudes gemessen. Der untere Bezugspunkt ist die maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden (FOK<sub>max</sub>). (s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FOK<sub>max</sub>=  
740,60m  
ü.NHN

**Maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden (FOK),  
hier: 740,60 m ü. NHN**

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Die FOK wird für jedes Gebäude einzeln festgesetzt und stellt das Höchstmaß gem. § 18 Abs. 1 BauNVO dar.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

### 1.3 Bauweise und Baugrenzen

a

**Abweichende Bauweise**

§ 22 Abs. 1 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



### nur Einzelhäuser zulässig (E)

§22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



### Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

- Für Treppenanlagen gem. Art 32 BayBO ist eine Überschreitung der innen liegenden Baugrenzen des Staffelgeschosses in den Baufeldern 1 und 2 bis zu einer Tiefe von 1,40 m und mit einer maximalen Gesamtbreite von 13 Metern zulässig.
- Für aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände in transparenter Ausführung ist eine Überschreitung der innenliegenden Baugrenzen des Staffelgeschosses in den Baufeldern 1 und 2 mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.
- Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile, Sichtschutz-Trennwände sowie Terrassenanlagen von bis zu 1,50 m Tiefe ist zulässig.

(s. Planzeichnung)



### Umgrenzungslinie für unterirdische Garagen (TG)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Unterirdische Garagen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinien sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

(s. Planzeichnung)



### Umgrenzungslinie für oberirdische Stellplätze (ST)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Oberirdische Stellplätze (ST) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinien sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

(s. Planzeichnung)

### Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

§ 12, 14 u. 23 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zum Sammeln von Müll und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, Nebenanlagen zur Unterstellung von Fahrrädern (Fahrradboxen), Nebenanlagen als Ausgänge aus der Tiefgarage sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

## Abstandsflächen Art. 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung.

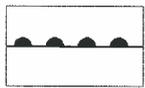
### 1.4 Verkehrsflächen



#### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)

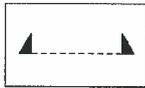


#### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück zulässig.

(s. Planzeichnung)



#### Bereich für Zufahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück zulässig. Die Lage kann geringfügig variieren.

(s. Planzeichnung)

### 1.5 Grünflächen, Grünordnung



#### Bestandsbaum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die gekennzeichneten Bäume sind während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen, zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen (Stammumfang mind. 16 cm).

(s. Planzeichnung)

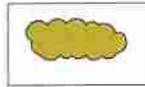


#### Zu pflanzender Baum (empfohlener Standort, Lage variabel)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Bäume sind bei Ausfall durch gleichrangige Neupflanzungen zu ersetzen. (Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können). Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

(s. Planzeichnung)



#### Heckenstruktur

Die Heckenstruktur entlang der Kemptener Straße ist zu erhalten. Die Rodung für einen Fußwegdurchlass bis zu einer Breite von 4 Metern ist zulässig.

(s. Planzeichnung)

#### Schutz der Bäume

Bäume, die gefällt werden müssen, sind zu ersetzen.

Zu fällende sowie zu erhaltende Bäume sind unmittelbar vor der Baumaßnahme auf Vorhandensein von Spechthöhlen und sonstiger für Fledermäuse bedeutsamer Strukturen (abstehende Rinde, Faulstellen, Risse, etc.) im laubfreien Zustand zu kontrollieren, um eine Nutzung als Quartier ausschließen zu können.

## 1.6 Immissionsschutz



### Geräuschimmissionen aus Straßenverkehr

#### Baureihenfolge:

Die Bebauung in den Baufeldern 1 und 2 (östliche Baufenster) muss zeitlich vor Bezugstauglichkeit der westlich davon gelegenen Bebauung (3) mindestens als Rohbau inklusive Fenster mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen errichtet sein.

#### Außenwohnbereiche:

##### Loggien / Balkone

Außenwohnbereiche, wie Loggien oder Balkone an den Fassaden mit Beurteilungspegel tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) sind unzulässig. Die davon betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.

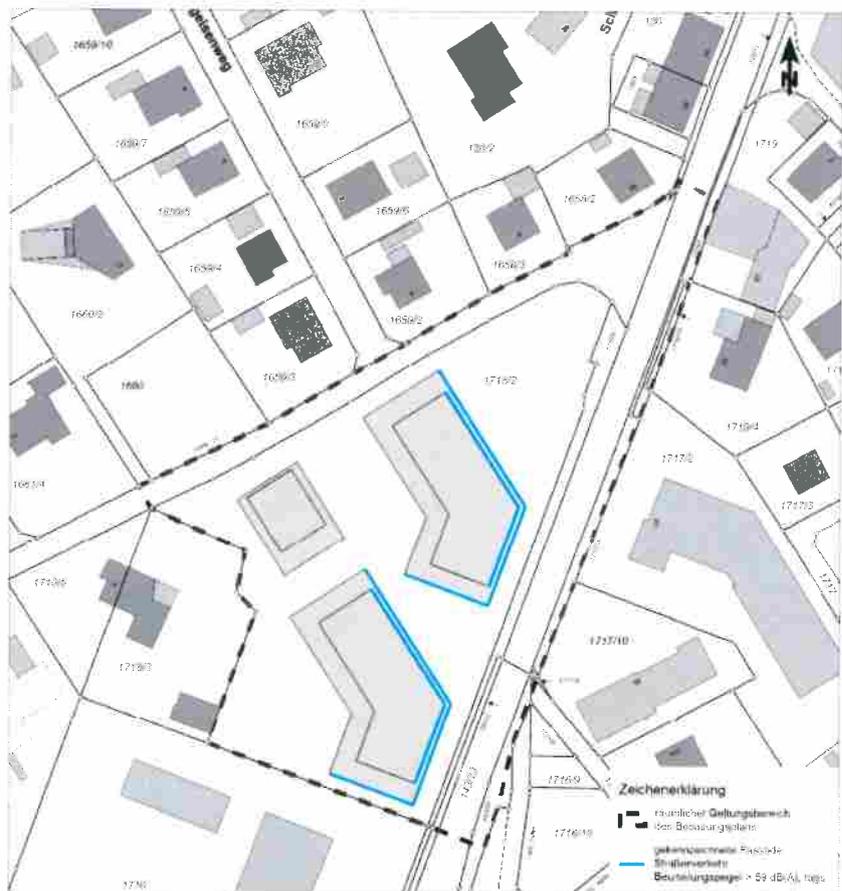


Abbildung 1: Übersichtsplan bzgl. der potenziell von Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr betroffenen Bereiche (ohne Maßstab)

### Dachterrassen

In den Baufeldern 1 und 2 ist zum Schutz der möglichen Dachterrassen entlang der Südfassaden im 3. Obergeschoß die erforderliche Absturzsicherung im Attikabereich als Wand mit einer Höhe von mindestens 1,2 m über dem fertigen Fußboden (OKFF) auszubilden.

Im Baufeld 2 (nördliches) ist zusätzlich eine abgewinkelte Wand mit einer Höhe von 2,2 m über OKFF parallel zur Ostfassade vorzusehen.

Der erforderliche Umfang ist im nachfolgenden Lageplanausschnitt gekennzeichnet.

Die Wände müssen über ein Einfügungsdämm-Maß von  $\geq 20$  dB verfügen und jeweils fugendicht an die angrenzenden Bauteile anschließen.

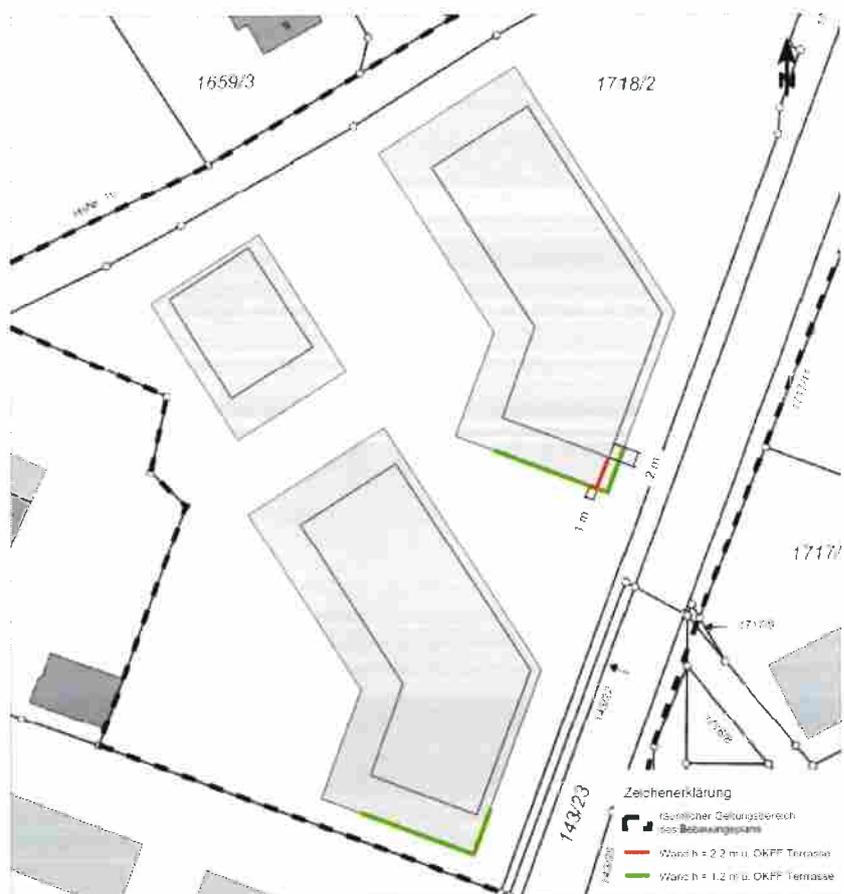


Abbildung 2: Übersichtplan zu Lage und Umfang der Absturzsicherung bzw. Wand (ohne Maßstab).

### Schlafräume:

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 45 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) eingehalten wird. Die von einer Überschreitung der Beurteilungspegel betroffenen

Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt (Abbildung 3) zu entnehmen.

Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

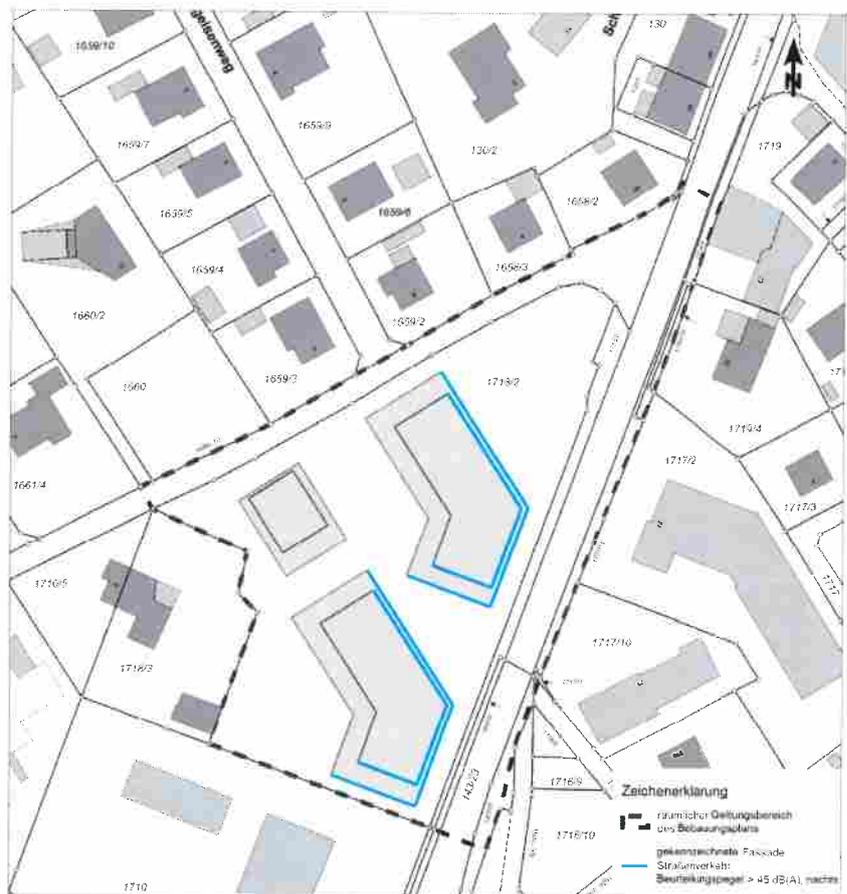


Abbildung 3: Übersichtplan bzgl. der potenziell von Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr betroffenen Schlafräume (ohne Maßstab)

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

## 1.7 Sonstige Festsetzungen



### Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

#### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das bestehende Geh- und Fahrrecht gibt dem Inhaber des Grundstücks 1718/3 das Recht, den entsprechenden Bereich als Geh- und Fahrweg zu nutzen, um das Erreichen des privaten Grundstücks sowohl zu Fuß als auch mit Fahrzeugen zu ermöglichen.

Auf einer Mindestbreite von vier Metern ist dauerhaft ein zugänglicher Weg zu erhalten und von Hindernissen, Bepflanzungen, baulichen Anlagen etc. dauerhaft freizuhalten. Die Erreichbarkeit muss dauerhaft sichergestellt sein.

### Bodenversiegelung

#### § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelung sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Im Baugebiet sind für Stellplätze und Zufahrten und anderen untergeordneten Wegen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder Wassergebundene Wegedecke) zulässig. Der erforderliche Unterbau ist entsprechend sickerfähig herzustellen.

### Niederschlagswasser / Versickerung / Grundwasser

#### § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Gesammeltes Niederschlagswasser ist grundsätzlich vorrangig über eine bewachsene, mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete flachgründige Sickeranlagen (z.B. Muldensysteme) oder Zisternen zurückzuhalten. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten. Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht versickert werden kann, kann es bei Bedarf bei stark gedrosselter Ableitung in die bestehende Kanalisation (Sammelkanal) eingeleitet werden. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

### Insektenschutz

#### § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen (Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin) zulässig. In diesem Zusammenhang sei auf das BfN-Skript 543 - „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ verwiesen.

**Unterirdische  
Bauweise von  
Niederspan-  
nungsleitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

## 2 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) gem. § 9 Abs. 4 BauGB

### 2.1 Dachgestaltung

**Dachform: FD** § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen

Dachform **Flachdach**. Es sind Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 5°.

**Solarthermie und Photovoltaikanlagen** § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten und sind mit mind. dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen. Ausnahmsweise kann auf den Abstand zur Außenwand verzichtet werden, wenn die Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen flächig ohne Aufständigung ins Dach integriert werden.

Die baugleichen Module sollen mit einheitlichen Abmessungen und nicht reflektierender, dunkelgefärbter Oberfläche auf der Dachfläche verbaut werden.

Auf naturblanke Modulrahmen und auf sichtbare Befestigungs-, Verbindungs- und Verschaltungselemente muss verzichtet werden.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

**Dachbegrünung** Flachdächer (0 Grad-5 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 Prozent der Dachflächen - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm - mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen (extensive Bepflanzung) und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25. BauGB).

Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

## 2.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

**Anzahl der Stellplätze** § 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Abweichend von der Stellplatzsatzung Obergünzburgs wird für das beschriebene Grundstück die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit im gesamten Baugebiet auf einen Stellplatz festgelegt.

Für Besucherstellplätze und andere Nutzungen gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung von Obergünzburg.

Besucherparkplätze sind oberirdisch nachzuweisen.

**Materialien – Fassaden** gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Für die Oberflächen von Fassaden sind vorwiegend folgende Materialien zulässig:

- Holz

Hiervon ausgenommen sind konstruktive Bauteile wie Fenster, Fensterrahmen, Regenfallrohre, Stützen etc.

Je geschlossener Wandfläche muss der Holzanteil als Oberfläche mind. 60% der Gesamtfläche betragen.

Glasfronten sind derart auszuwählen, dass Vogelschlag vermieden wird, beispielsweise durch die Verwendung von nicht spiegelnden farbigen / halbtransparenten Scheiben und / oder Glas mit hochwirksamer Markierung. Verglaste Eckbereiche sind unzulässig.

**Einfriedungen** § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen nur als sichtdurchlässige Gitter- oder Lattenzäune (Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante: 15 cm) oder als Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen (s. Pflanzliste) bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m für Zäune und 1,20 m für Hecken zulässig. Geflechtzäune (z.B. Maschen) sind ausgeschlossen. Einfriedungen sind mit einem Abstand von 0,50 m zum öffentlichen Straßenraum zu errichten.

Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 0,70 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten (Stammmitte).

Unzulässig sind:

- Beeinträchtigung des Sichtfelds oberhalb von 0,80 m an Zufahrten öffentlicher Straßenräume

- Einfriedungen mit Hecken aus Thuja (Scheinzypressen), Kirschlorbeer und allen Nadelgehölzen
- Einfriedungen aus Gabionen oder Mauern
- Einfriedungen des Straßenraums vor Garagen und Tiefgaragen-Zufahrten
- Einfriedungen an Stellplätzen
- Sockelmauern

**Gestaltung der privaten Grundstücksflächen**

Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 sowie § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Anlage von Schotter- und Steingärten ist unzulässig.

Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind oder durch bauliche Anlagen o.ä. genutzt werden, sind mit einer mindestens 0,60 m Erd- und Humusschicht zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

**Gelände-Modellierungen**

§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe der Oberkante Fertigfußboden (FOK) sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß (bis zur FOK) zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

### 3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

#### 3.1 Planzeichen



**Grundstücksgrenze, Bestand**  
(Nachrichtliche Darstellung)



**Flurgrenze, Bestand**  
(Nachrichtliche Darstellung)



**Flurnummer, Bestand**  
(Nachrichtliche Darstellung)



**Bestandsgebäude**



**Bestandsgebäude, Abbruch geplant**



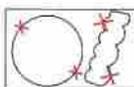
**Sichtdreieck**



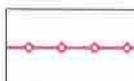
**Geltungsbereich rechtsverbindliche Bebauungspläne**



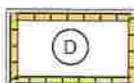
**Stellplätze, in Planung**



**Bestandsbaum/ -hecke,  
zu roden**



**Sparten, 20-kV-Leitung LEW**



**Bodendenkmal, Bestand**

## 3.2 Pflanzempfehlung

### Pflanzempfehlung

#### Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Stieleiche (*)	Quercus robur
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

#### Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

#### Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa

Neben den aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

Die Verwendung von nicht standortgerechten sowie invasiven Arten ist zu vermeiden.

### 3.3 Sonstige Hinweise

<b>Ersatz von Habitatsstrukturen</b>	Ersatzpflanzungen sollten innerhalb des Plangebiets, aber außerhalb der unterbauten Bereiche umgesetzt werden. Pflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind erwünscht.
<b>Artenschutz</b>	<p>Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten.</p> <p>Abzureißende Gebäude sind nach der Brutzeit und der Wochenstubenzeit von Vogelpaaren abzureißen. Dies soll ab Oktober erfolgen und bis spätestens Mitte März des Folgejahres abgeschlossen sein.</p> <p>Im Rahmen des Artenschutzes wird die Anbringung von Nisthilfen nach Fertigstellung der Gebäude Maßnahme empfohlen.</p> <p>Bei der Rodung von Gehölzen sind die allgemein gültigen rechtlichen Vorgaben zu beachten. Die Arbeiten haben zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zu erfolgen (Sperrfrist nach § 39 BNatSchG). Kann das gesetzlich vorgegebene Zeitfenster zur Fällung von Bäumen nicht eingehalten werden, so muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde/ dem Umweltamt mehrere Wochen vor Beginn der Fällarbeiten der Gehölzbestand hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bedeutung neu bewertet werden.</p> <p>Durch den beabsichtigten Bau einer Tiefgarage kommt bei den Tiefbaumaßnahmen dem Schutz der Wurzelwerke eine besondere Bedeutung zu. Auch beim Neubau ist auf die Wurzeln im Traufbereich besonders zu achten. Es wird empfohlen, bei den Bestandsbäumen (auch hinsichtlich der Verkehrssicherung) eine professionelle Baumkontrolle bzw. Baumpflege durchzuführen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, der RAS-LP 4 sowie auf die ZTV-Baumpflege hingewiesen.</p>
<b>Brandschutz</b>	Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten. Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 sicher zu stellen.
<b>Baugrund / Altiasten</b>	Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfungen, Bohrungen).

Der Baugrund wurde im Rahmen eines Vorhabens zum Neubau eines Lebensmittelmarktes auf dem hier zugrundeliegenden Grundstück untersucht (Geotechnisches Gutachten fm geotechnik vom 05.12.2016). Das Vorhaben wurde nicht weiterverfolgt. Das Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen zur Einsicht beigelegt.

Es sind hier u.a. Aussagen zur Charakteristik und Zusammensetzung des Baugrundes und Empfehlungen zur Tragfähigkeit sowie zur grundsätzlichen Gründung von Baugrundstücken enthalten.

Hinsichtlich potenzieller Altlasten kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das anstehende Erdreich als „zumeist unbelastet einzustufen“ ist. Es wird empfohlen, das Auffüllmaterial ab Haufwerken nochmals endgültig zu beproben und zu deklarieren.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 und 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

**Grundwasser  
und Entwässerung**

Erdberührte Bauteile sind gegen sich nicht anstauendes Sickerwasser abzudichten. Der Teilbodenersatzkörper ist über ein Drainagesystem an den Schmelzwasserkies anzubinden. Einsickerndes Niederschlagswasser kann über die drainierte Arbeitsraumverfüllung im Schmelzwasserkies versickern.

**Niederschlags-  
wasser-Beseitigung**

Gesammeltes Niederschlagswasser ist grundsätzlich vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstücks zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

**Immissionsschutz**

Abweichungen von der in Kap. 1.6 festgesetzten Baureihenfolge sind nur möglich, wenn ein Gutachten vorgelegt wird, in dem der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen für die Schlafräume im Sinne von Kap. 1.6 auch ohne vorherige Realisierung der genannten Bebauung mit Lärmschutzfunktion geführt wird.

Abweichungen von den Regelungen in Kap. 1.6 für Loggien / Balkone sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags für die Außenwohnbereiche im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.

Abweichungen von den Regelungen in Kap. 1.6 für Schlafräume sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) nachts für

die Schlaf- und Kinderzimmer im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen.

#### Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

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.

#### Hangwasser/ Starkregenerereignisse / Sturzfluten

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenerereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Auch wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenerereignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen:

Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, Tiefgarageneinfahrten sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen, sodass diese nicht durch Starkregen oder Sturzfluten geflutet werden können. Zur Sicherheit vor Wassergefahren sollten diese über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles, was unter der Ebene des Straßenniveaus liegt, sollte wasserdicht sein.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf

andere Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu entnehmen (WHG).

**Energieeffiziente Bauweise**

Es wird empfohlen, bei der Planung der Häuser auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

**Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**Sparten**

Es wird darauf verwiesen, dass eine 20-kV-Leitung das Plangebiet südöstlich entlang der Kemptener Straße tangiert. Die notwendigen seitlichen Schutzbereiche von mindestens einem Meter beiderseits der Trasse müssen im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens von einer Bebauung sowie von tiefwurzelnden Bepflanzungen freigehalten werden.

**Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Marktgemeinde Obergünzburg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Der Markt Obergünzburg liegt im Westen des Landkreises Ostallgäu zwischen den Oberzentren Kempten, Allgäu (ca. 17 km) und Kaufbeuren (ca. 18 km) und weist seit einigen Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf. Dies ist zum einen auf die hohe Wohnqualität der Gemeinde zurückzuführen, als auch auf die dort ansässigen Betriebe und dem entsprechenden Angebot an Arbeitsplätzen.

Dank der verkehrsgünstigen Lage und der guten Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist eine schnelle und direkte Erreichbarkeit von Arbeitsplatz, (weiterführenden) Schulen bzw. Versorgungsinfrastruktur gewährleistet. Die Anschlussstellen der BAB7 im Westen und der Bundesstraße 12 im Süden des Siedlungsgebiets sind jeweils rund 10 km entfernt. Im Ort hat sich eine sehr gute Struktur zur Deckung der Grundversorgung im öffentlichen (z.B. Kindergarten, Schule, Vereinsleben, etc.) sowie im gewerblich-privaten Bereich (z.B. Lebensmittelgeschäfte, Handel, Handwerk, etc.) etabliert.

Ein reges Dorf- und Vereinsleben zeichnet den Markt außerdem aus. So kommt es, dass der Ort soundwohl für Einheimische als für auch Ortsfremde einen attraktiven Wohnstandort darstellt und die Nachfrage nach Bauland seit Jahren auf konstant hohem Niveau ist.

Der Geltungsbereich für den hier beschriebenen Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohnanlage Schloßfeldweg“ liegt auf dem ehemaligen „Diplonagelände“ der Firma Gabler-Saliter Milchwerke. Für die Umsetzung des Vorhabens sollen die inzwischen brach gefallenene Industriegebäude rückgebaut werden. Eine Planung für Mehrgeschosswohnungsbau, hervorgegangen aus einem vorgeschalteten Investorenauswahlverfahren, liegt bereits vor.

Um für dieses Vorhaben Baurecht zu schaffen, plant die Marktgemeinde Obergünzburg die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Wohnanlage Schloßfeldweg“ nach §13a BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Mit dem Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrgeschosswohnungsbau geschaffen werden. Somit soll der Bedarf für junge Familien gedeckt werden und zugleich auch (Miet-)Wohnraum insbesondere für junge Menschen/ Paare geschaffen werden, sodass diese Personengruppen in der Gemeinde gehalten werden können.



Abbildung 2: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort (ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas)

## 2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Wohnanlage Schloßfeldweg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von

der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### 3 Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß der Strukturkarte 2 befindet sich der Markt Obergünzburg im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und ist als „Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet. Das Kapitel 2 des LEP 2013 legt für diesen Teilraum folgende allgemeinen Grundsätze fest:

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln 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)

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. [...]. (LEP 2013, 2.2.3)

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. (LEP 2013, 2.2.4)

Die hier vorliegende Planung ist zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet ausgelegt und sichert damit die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum. Somit entspricht die hier vorliegende Planung den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogramms.

Darüber hinaus sind im Kapitel 3 des LEP folgende Ziele für die Siedlungsstruktur definiert:

- „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP 2013, 3.2)
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]“.

Mit dem hier beschriebenen Geltungsbereich steht der Kommune eine geeignete, zusammenhängende Fläche zur Innenentwicklung zur Verfügung. Da die Fläche unmittelbar an die Bebauung am südlichen Ortsrand von Obergünzburg anschließt, im Norden des Geltungsbereiches bereits eine großflächige Wohnbebauung vorhanden ist und im Osten die Kemptener Straße verläuft, stellt die Planung keine weitere Zersiedelung von Obergünzburg dar. Sie ist vielmehr als Lückenschluss sowie städtebaulicher Aufwertung einer bereits baulich von drei Seiten vorgeprägten Fläche einzustufen.

### 3.2 Regionalplan Allgäu

Der Markt Obergünzburg wird im Regionalplan Allgäu als Unterzentrum eingeordnet und liegt in einem ländlichen Teilraum, der im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Die Zielsetzung für Unterzentren im Regionalplan ist mit den Zielen im Landesentwicklungsprogramm Bayern gleichzusetzen (siehe Kapitel 3.1).

Im Teil B, V Siedlungswesen werden u.a. folgende Grundsätze und Ziele angegeben:

- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen (Regionalplan Allgäu 2007, B V 1.1).
- 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 (Regionalplan Allgäu 2007, B V 1.2).
- Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (Regionalplan Allgäu 2007, B V 1.3).
- Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten (G)“. „Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf lächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Regionalplan Allgäu 2007, B V 1.3).

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet an und stellt mit seiner Lage eine organische Abrundung der Siedlungsfläche an einem baulich bereits stark überprägten Bereich dar. Ferner wird somit das Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich von Obergünzburg konstruktiv genutzt und somit auf die Flächensparoffensive der Landesentwicklung Bayern reagiert.

### 3.3 Flächennutzungsplan Obergünzburg

Der Markt Obergünzburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011. In diesem wird das Plangebiet als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt (siehe untenstehende Abbildung 2).



Abbildung 2: Aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan  
Markt Obergünzburg, Ausschnitt des Geltungsbereiches

Mit der vorliegenden Planung wird die Baufläche als „Allgemeines Wohngebiet“ konkretisiert. Da Mischbauflächen in der Regel einen hälftigen Anteil an Wohnnutzung aufweisen, widerspricht die Entwicklung nicht grundlegend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ohne parallele Änderung oder Ergänzung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zeitnah angepasst.

## 4 Plangebiet

### 4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten von Obergünzburg, in ortsrandnaher Lage. Er wird südlich von Gewerbe, nordwestlich und südwestlich von Wohnbebauung und östlich jenseits der Kemptener Straße von Mischnutzung (Handwerk sowie Wohnen) gerahmt. Zwischen dem Baugebiet und der östlich liegenden Bebauung liegt die Kemptener Straße als zentrale Zufahrtsstraße Richtung Ortszentrum. Nördlich fasst der Schloßfeldweg das Planungsgebiet.

Der Bereich umfasst eine Fläche von 9,100 m<sup>2</sup> (0,91 ha). Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 9,100 m<sup>2</sup> (0,91 ha). Er beinhaltet die Flurstücke 1718/2, 1718/6, 1719/5, 143/22, 143/23, 143/25 sowie Teilflächen der Flurstücke 143/11, 1719/5, 1658/4, 143/25, 143/23, 143/22, 1716/3, 1717/9 und 1719/10.



Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich (o.M)

Im Geltungsbereich liegen brachgefallene Industriegebäude der Saliter Werke. Ein Großteil der Flächen, die zwischen den Gebäuden liegen, sind versiegelt. Der Bereich zwischen Kemptener Straße und den abzubrechenden Gebäuden ist mit Rasen bewachsen. An mehreren Stellen wachsen etablierte Bäume und Sträucher, die soweit möglich erhalten bleiben sollen (siehe Lageplan).

### 4.2 Topografie und Baugrund

Das Gelände steigt in nord-südlicher Richtung um rund 3,50 m an. Die Anschlüsse an die bereits vorhandene Erschließung sind als unproblematisch zu erachten.

Der Baugrund wurde für das hier zugrundeliegende Baugebiet im Vorab untersucht (Geotechnisches Gutachten fm Geotechnik vom 05.12.2016).

Geologisch gesehen liegt das Bauareal in einer glazial geprägten Landschaft des Alpenvorlandes. Die Flächen um Obergünzburg stellen aus geologischer Sicht Schotterflächen dar, die sich am Ende der letzten Eiszeit durch die Sedimentation der Schmelzwässer bildeten. Die Kiese verwitterten im oberen Bereich (Verwitterungskies, Verwitterungslehm). Auffüllungen sowie lokal natürlicher Mutterboden schließen die Schichtung zum größten Teil nach oben hin ab.

Demzufolge stehen im Untergrund großflächig Schmelzwasserkiese an (rund 1-4 m unter Geländeoberkante). Überlagert sind diese Kiese von einer unterschiedlich mächtigen Verwitterungsdecke (0,20 bis 2,20 m unter Geländeoberkante) und einer Mutterbodenauflage von rund 0,2 m Mächtigkeit. Den Abschluss bilden teilweise Auffüllungen (0-1,70m) sowie Asphalt (0-0,12m).

Entsprechend der Schichtdarstellung steht tragfähiger Baugrund in Form der Verwitterungs- und Schmelzwasserkiese zwischen 1,2 m (DPH2) und 2,2 m (RKS1) unter der bestehenden Geländeoberkante an. Über den tragfähigen Schichten liegt das Schichtpaket aus Auffüllungen, Mutterboden und Verwitterungslehm, das für die Gründung des Gebäudes nicht relevant ist. Grundwasser kommt im Untersuchungsbereich bis zu einer Tiefe von rund 5 Metern nicht vor. Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

### 4.3 Erschließung

Das auszuweisende Baugebiet ist über den Schloßfeldweg im Norden und die Kreuzungssituation zur Kemptener Straße (nördlich im Baugebiet) verkehrlich angebunden. Ein Geh- und Fahrrecht besteht am westlichen Rand des Plangebiets für das direkt angrenzende Grundstück und ermöglicht dessen Erschließung (Firstnr. 1718/3). Im Bereich der nördlich liegenden Kreuzung zwischen Schloßfeldweg und Kemptener Straße gibt es eine Bushaltestelle, die im Rahmen der Planung neugestaltet werden soll. Parallel zur Kemptener Straße verläuft ein Gehweg.

### 4.4 Namenloser Bachlauf

Südlich des Plangebiets, entlang der Kemptener Straße, verläuft ein verrohrter Bach Richtung Obergünzburg, der bis dato nicht Topographischen Karten verzeichnet ist. Dieser Bachlauf dient nach Angaben der Gemeinde der kontrollierten Entwässerung des Löschwasserteichs der Firma Kunststoff Schmid im Gewerbegebiet Immenthal (südlich gelegen). Der Zulauf in den teils verrohrten Graben ist folglich reguliert. Im Zuge regelmäßiger Kontrollen durch die Verwaltung werden sämtliche Rechen und Einläufe geprüft.

Auf Höhe des Schützenheims (Kemptener Str. Nr. 44) wird der bis dahin als Graben parallel zu einem Feldweg verlaufende Bachlauf über einen Einlauf in ein Rohr (DN 300) eingeleitet. Von dort verläuft die Verrohrung weiter Richtung Hausnummer 42 in einem Grünstreifen zwischen Staatsstraße und Radweg. Dort gibt es mehrere kleine Rohreinläufe sowie einen großen Einlauf im Bereich der Hausnummer 42 mit Stabrechen. An dieser Stelle wird der verrohrte Bach in den bis dahin parallel (unter dem Radweg) verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet. Ab dort verläuft der Mischwasserkanal mit DN 400 Richtung Kläranlage Obergünzburg. Die Stelle der Einleitung in den Mischwasserkanal liegt nach Messung 230 Meter vom Rand des Plangebiets entfernt.

#### 4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Das hier zugrundeliegende Planungsgebiet des Bebauungsplans „Wohnanlage Schloßfeldweg“ wird von folgendem Bodendenkmal tangiert:

„D-7-8128-0022 Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit“.



Abbildung 4: Luftbild Verlauf des Bodendenkmals (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Entsprechend des Kartenmaterials des DenkmalAtlas 2.0 tangiert das genannte Bodendenkmal das Plangebiet im Nordosten nur peripher im Verlauf der Kemptener Straße mit minimaler Berührung des Plangebietsrands.

Allerdings ist im Umfeld römischer Straßen regelhaft mit begleitenden Gräben und Materialentnahmegruben sowie in Einzelfällen mit Bestattungen und Gebäuden zu rechnen. Diese können über den Bereich des bekannten Bodendenkmals hinaus in die unmittelbare Umgebung ausgreifen. Auch jenseits des bekannten und kartierten Bodendenkmals könnten laut Landesamt für Denkmalpflege im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler, insbesondere Siedlungsspuren der römischen Kaiserzeit, vorliegen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLFD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren und dabei auf den Umfang archäologischer Ausgrabungen, Dokumentationen und Sicherungen eingehen. Möglichkeiten zur Erhaltung bekannter Bodendenkmäler vor Ort („in situ“), z. B. durch eine sogenannte konservatorische Überdeckung werden in diesem Verfahren ebenfalls geprüft.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen sind unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf) zu finden.

Baudenkmäler sind im Umgriff des Plangebietes nicht bekannt.

## 5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen

### 5.1 Städtebauliche Ziele

Wie unter dem Punkt Planungsanlass (B 1) bereits ausgeführt, möchte der Markt Obergünzburg zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen im gegenständlichen Plangebiet zeitgemäßen und familienfreundlichen Wohnraum - vorrangig für die einheimische Bevölkerung - ausweisen.



Abbildung 5: Vogelperspektive auf die geplante Bebauung des Grundstücks.

Quelle: Hubert Schmid Bauunternehmung

Zwei winklig angeordnete Geschosswohnungsbauten (viergeschossig) und ein Punkthaus (dreigeschossig) sollen auf dem Gelände entstehen. Das oberste Geschoss ist als zurückgesetztes Staffelgeschoss vorgesehen. Die Dachflächen sollen extensiv begrünt und mit Photovoltaikanlagen versehen werden. Oberirdische Stellplätze dienen als Besucherparkplätze, das Anwohnerparken wird in einer

Tiefgarage geregelt. Nebengebäude für Fahrräder und Mülltonnen sollen losgelöst der Hauptgebäude situiert werden.

Die Baukörper reagieren durch ihre Anordnung auf Schall- und Immissionsschutz. Durch die riegelförmige Bebauung entsteht ein Lärmfilter zum Quartier. Im Inneren des Quartiers fungieren sowohl Innenhof als auch Freiflächen mit Bäumen als schallabsorbierende Elemente.

Die Wohnungen werden durch diese städtebauliche Grunddisposition zu den Freibereichen hin orientiert und gut belichtet. Ein Wechselspiel von Loggien/Dachterrassen und offenen Terrassen reagiert auf den Wunsch nach einem lebendigen Quartier mit privaten, halböffentlichen, öffentlichen Zonen und der Vernetzung mit der Umgebung.

Die Hauptwegeverbindungen formulieren klar lesbare Zugänge. Im Kontext dieser Wohnwege sind die Besucherparkplätze angeordnet. Die oberirdischen Stellplätze werden mit Baumpflanzungen überstellt. Die verkehrliche Anbindung der Tiefgarage erfolgt wie die Wohnwege direkt an die Anliegerstraße Schloßfeldweg.

Die Freianlagen des neuen Wohnquartiers bilden zum einen Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche als auch Erholungsbereiche und Rückzugsorte. Es soll ein offener Charakter vermittelt werden.

Das neue Quartier wird an der Kreuzung Schossfeldweg/Kemptener Straße über einen Quartiersplatz geöffnet. Hierfür ist eine neue Wegeverbindung von der Wohnanlage aus gedacht, die Radfahrern und Fußgängern von Süden und Osten kommend einen direkten Weg in die Marktgemeinde ermöglicht.

## 5.2 Grünordnerische Ziele

Neben den städtebaulichen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum zum einen ein harmonisches Erscheinungsbild aufweist und zum anderen eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Die Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduzieren.

Der Baumbestand wird soweit möglich erhalten und weiter ergänzt. Insbesondere die markanten Großgehölze entlang der Straße werden als zu erhaltend festgesetzt. Entsprechender Wurzelschutz während der Baumaßnahmen ist entsprechend einzusetzen. Zum Schloßfeldweg hin ergeben die geplanten Gehölze eine straßenbegleitende offene Baumreihe, welche den Straßenraum als auch die Wohnanlage rahmt.

## 6 Festsetzungskonzept

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um die Beeinträchtigung der Wohnqualität möglichst gering zu halten.

Durch diese Festsetzung soll vorrangig der Wohnraumbedarf gedeckt und der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnens im Umfeld des angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt werden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundfläche

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach §17 BauNVO. Diese wurde festgesetzt, um eine angemessene Nachverdichtung sicherzustellen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese Obergrenze durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Um dem übergeordneten Ziel des Flächensparens zu begegnen, sollen die Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Es ist daher nötig, die Überschreitungsregel der GRZ auf 0,7 festzusetzen. Außerdem wurde im Rahmen der Planung von der örtlichen Stellplatzsatzung abgesehen und der Stellplatznachweis auf einen Stellplatz pro Wohneinheit reduziert.

#### Vollgeschosse

Es werden für das Punkthaus drei Vollgeschosse, für die weiteren Geschosswohnungsbauten vier Vollgeschosse zugelassen. Das oberste Vollgeschoss ist als zurückversetztes Staffelgeschoss vorgesehen. Für die Bebauung soll eine verdichtete Bauweise und sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

#### Gebäudehöhe

In Anlehnung an das südlich angrenzende, städtebaulich prägende Gebäude im Süden des Plangebietes (Flurstück 1710) soll mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,0 Metern und 13,0 Metern ein raumverträgliches Ortsbild am südlichen Siedlungseingang von Obergünzburg entstehen. Somit verbleibt der Geschosswohnungsbau knapp unterhalb dieses „Referenzgebäudes“ und fügt sich in das Ortsbild ein.

### Fertigfußbodenoberkante in m ü. NHN

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in die Umgebungsbebauung einzubinden und andererseits ein homogenes Bild im inneren Gefüge des Gebiets zu schaffen. Hierzu werden Festsetzungen sowohl zur maximalen Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss in m ü. NHN und eine darauf bezogene maximale Wandhöhe (WH) festgesetzt. Die Wandhöhen werden als Maximalmaß festgesetzt, um ein möglichst abgestimmtes und ruhiges Erscheinungsbild zu erwirken.

Durch die gewählte Festsetzung der Fertigfußbodenoberkante (FOK) als Höchstmaß soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper ohne zu groß dimensionierte Gebäudesockel in die natürliche Bestandstopografie einfügen und Geländesprünge zu benachbarten Grundstücken vermieden werden. Somit kann auch die Hochwasserfreilegung, beispielsweise im Falle eines Starkregenereignisses, gewährleistet werden. Die FOK wurde um 0,30 m zuzüglich der Höhenplanung der Architekten angehoben.

### 6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO zu errichten. Dabei sind gemäß den Festsetzungen Einzelhäuser zulässig, deren Gebäudelänge 50 Meter überschreiten darf. Damit soll eine flächensparende und verdichtete Bauweise und die Realisierung des vorliegenden Bebauungskonzepts ermöglicht werden.

Ein oberirdisches Hervortreten von Gebäudeteilen abseits der Baugrenze ist grundsätzlich unzulässig. Zugelassen werden jedoch Treppenanlagen, aktive Lärmschutzmaßnahmen in definiertem Ausmaß sowie untergeordnete Bauteile, Sichtschutz-Wände und Terrassenanlagen. Besonders an den Ostseiten der Gebäude geplante Treppenhäuser sind zu ermöglichen, um die Staffelgeschosse an den Lärmzugewandten Seiten zu erschließen. Außerdem ergeben sich aus dem Lärmschutzgutachten notwendige bauliche Anpassungen (transparente Lärmschutzwände), um die Grenzwerte einhalten zu können.

Anlagen, welche das städtebauliche Erscheinungsbild (Ortsbild) des Bauvorhabens im inneren Kontext, nach außen hin sowie die ökologische Funktion (durchgängige Vernetzung, Windschneisen) beeinträchtigen können, sollen vermieden werden.

Die Flächen für Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Umgrenzungslinie dargestellt. Übergeordnetes Ziel ist, dass das Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht durch ortsuntypische Garagenkörper beeinträchtigt wird. Daher wird dem Bau einer Tiefgarage entsprechend Vorzug gegeben.

### 6.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über den Schloßfeldweg (30 km/h), der das Gelände nordwestlich flankiert. Parallel zur Kemptener Straße verläuft ein öffentlicher Gehweg.

Im nördlichen Bereich schließt ein kleiner Bereich mit der potenziellen Funktion eines Dorfplatzes unmittelbar an das Baugebiet an. Zur Kemptener Straße hin ist dort eine Bushaltestelle positioniert. Der Platz soll künftig als öffentlich nutzbarer Aufenthaltsraum (im Kontext Bushaltestelle) als auch Auftakt und Vermittler zum Wohngebiet fungieren.

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich im nordwestlichen Bereich und soll über den Schloßfeldweg zufahrbar sein. Ein Sichtdreieck sorgt hier für die Einhaltung der entsprechenden Voraussetzungen. Zwei weitere Zufahren ermöglichen das Erreichen der oberirdischen Behinderten- und Besucherparkplätze im westlichen Bereich des Baugebiets.

## 6.5 Grünflächen, Grünordnung

Die Bestandsbäume werden soweit möglich erhalten. Besonders die etablierten Ahorn-Bäume entlang der Kemptener Straße bilden einen Mehrwert für das Ortsbild als auch einen Filter für die künftige Wohnbebauung. Weitere Neupflanzungen innerhalb des Quartiers sind vorgesehen. Darunter eine Baumreihe entlang des Schloßfeldwegs, um die bereits bestehende Rahmung des Geländes von Ost auch im Westen widerzuspiegeln. Zwischen den Baukörpern sollen kleinere Baumarten gesetzt werden, da die dort geplante Tiefgarage die Auswahl an Baumarten limitiert. Jedoch sollen lockere Baum- und Strauchpflanzungen die gemeinschaftlich genutzten Innenhofbereiche zusätzlich aufwerten. Ein Bestandsbaum bei der Tiefgaragenausfahrt liegt im Bereich des Sichtdreiecks. Es wäre wünschenswert, diesen Baum zu erhalten. Gegebenenfalls muss die Krone entsprechend aufgeastet werden, um die freie Sicht für ein- und ausfahrende Autos zu gewährleisten. Sollte der Baum nicht zu erhalten sein, muss im unmittelbaren Umfeld (Zwischen Tiefgaragenzufahrt und Quartiersplatz) ein Ersatzbaum gepflanzt werden.

Die Freiflächen werden begrünt und tragen als Grundgerüst für das Kleinklima maßgeblich zur natürlichen Atmosphäre des Quartiers bei. Die Dachflächen sind extensiv und artenreich begrünt. Zudem dienen sie als Wasserspeicher und Lärmabsorber. Die zukunftsfähigen Kombinationen der Bepflanzung in Verbindung mit umfassender Dachbegrünung und deren Einbindung in das Regenwassermanagement verbessern das Mikroklima.

Regenwasser, welches im Quartier anfällt, wird zunächst über begrünte Retentionsdächer zurückgehalten und zur Bewässerung der Vegetationsflächen genutzt. Weiteres Oberflächenwasser wird über Mulden-Rigolen-Systeme, als Beitrag zur dezentralen Versickerung, gesammelt und dem Untergrund zurückgeführt. Die befestigten Wegstrukturen im Innenhof entwässern direkt in die umliegenden Grünflächen. Die Beläge sind weitestgehend durchlässig auszuführen und leisten damit einen Beitrag zur Retention von Oberflächenwasser, sowie der Durchgrünung des Quartiers.

Um den Artenschutz Rechnung zu tragen, sind zu fällende sowie zu erhaltende Bäume unmittelbar vor der Baumaßnahme auf Spechthöhlen und sonstige für Fledermäuse bedeutsame Strukturen zu überprüfen.

## 6.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Straßenverkehr und gewerblichen Nutzungen. Als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau erforderlich. Die Schalltechnische Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro em plan, Augsburg, zwischen Oktober 2022 und Februar 2023 unternommen.

Die Begutachtung verweist normativ auf einschlägige Richtlinien, wie bei Anlagenlärm auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm. Bei Straßenverkehrslärm finden die RLS-19 für die nahegelegene Kemptener Straße Anwendung. Zur praktischen Umsetzung der Untersuchungsergebnisse ist ein Vorschlag zur Abhandlung der Belange des Schallschutzes in der Satzung des Bebauungsplans erarbeitet worden.

Das innerörtlich gelegene Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Kemptener Straße an. Im Süden befinden sich gewerbliche Nutzungen, jedoch mit schalltechnisch eher untergeordnetem Emissionsverhalten. Dort sind zwei Praxen untergebracht. Östlich der Kemptener Straße befinden sich im Einwirkungsbereich die Zimmerei Reuter, FINr. 1717/10 und ein multifunktional genutztes Gebäude mit Autoservice, Kampfsportschule und Tanzstudio, FINr. 1717/2.

Die weiter nördlich gelegene Tankstelle, Kemptener Straße 23, ist vor dem Hintergrund der dort unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan für das in Rede stehende Bauvorhaben als von untergeordneter Bedeutung einzustufen.

Nach Auskunft des Bauamts der Marktgemeinde Obergünzburg existieren für die umliegenden gewerblichen Nutzungen in den zugehörigen Baugenehmigungsbescheiden keine Regelungen zum Lärmimmissionsschutz.

### Verkehrslärm

Im Ergebnis der Ermittlung der Schallimmissionen aus Verkehr zeigt sich, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, tagsüber von 55 dB(A) um bis zu 12 dB an der Bebauung am östlichen Rand des Plangebiets überschritten wird. Der Lärmvorsorgewert von 59 dB(A) der 16. BImSchV wird um bis zu 8 dB überschritten. Straßenabgewandt werden die Werte mitunter deutlich unterschritten.

Nachts liegen die Pegel bei bis zu 59 dB(A). Der zugehörige Orientierungswert von 45 dB(A) wird somit um 14 dB überschritten. Der Vergleich mit dem Lärmvorsorgewert von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete zeigt, dass dieser um bis zu 10 dB überschritten wird. Wie zur Tagzeit werden diese Werte jedoch an den straßenabgewandten Fassaden deutlich eingehalten.

Wirksame Schallschutzwände zur Verringerung der Schallimmissionen kommen u. a. aus ortsplanerischer Sicht aber auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht in Betracht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen daher durch Maßnahmen wie eine geeignete Grundrissorientierung, durch konstruktive Lösungen wie verglaste Loggien o. ä. in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen wie beispielsweise Lärmschutzwände aus transparentem Material sind ebenso für mögliche Außenwohnbereiche im allgemeinen Wohngebiet vorzusehen, an denen der Lärmvorsorgewert der 16. BImSchV von 59 dB(A), tags überschritten wird.

#### **Gewerbelärm**

Die Berechnungen der Schallimmissionen aus konkreten Betriebsabläufen der einzelnen gewerblichen Nutzungen kommen zu dem Ergebnis, dass der nach TA Lärm zulässige Richtwert von 55 dB(A) am Tag eingehalten wird. Zur Nachtzeit sind ausgehend von den jeweiligen Betriebskonzepten keine lärmrelevanten Abläufe zu erwarten. Damit werden keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Die Ergebnisse der Untersuchung vom November 2022 und Februar 2023 des Ingenieurbüros emplan wurden in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen (vgl. Abbildungen in Kap. 1.6 Immissionschutz, S.11ff).

## **6.7 Sonstige Festsetzungen**

### **Bodenversiegelung**

Angestrebtes Ziel ist es, Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren. Aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes ist der erforderliche Unterbau ebenfalls sickerfähig herzustellen.

### **Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Das anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb des Baugrundstücks versickert und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Zufahrten und Stellplätze sollen sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrasen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke).

### **Insektenschutz**

Wegen der Bedeutung des Areals für Fledermäuse sind für die zukünftige Beleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LEDs) zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Fledermäuse haben. So soll dem Artenschutz entsprochen werden.

### **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das Ortsbild geschützt wird.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

### 7.1 Dachgestaltung

Die festgesetzte Dachform für die Baukörper ermöglicht Flachdächer bis zu einer Neigung von 5°. Andere Dachformen werden ausgeschlossen, um ein homogeneres Bild zu erzeugen. Des Weiteren eignen sich Flachdächer gut für die Umsetzung klimaadaptiver Inhalte: Dachbegrünungen sowie Solarthermie- beziehungsweise Photovoltaikanlagen sind vorgesehen. Flachdächer entsprechen einer modernen Bauweise und sind insbesondere im hier zugrundeliegenden Plan, Mehrgeschosswohnungsbauten zu errichten, als passend anzunehmen. Auch im unmittelbaren Kontext sind bereits Flachdächer zu finden. Durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe, ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen können und unterhalb des südlich angrenzenden Gebäudes (gemessene Firsthöhe) bleiben.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern zur Erzeugung und Nutzung von regenerativer Energie sind möglich und erlaubt. Die Regelungen zur Errichtung dieser Anlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen und dem Vorhaben den gewünschten Effekt als klimaresilientes Projekt vermitteln. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher auch zu einer Begrenzung des Abstands der Solarmodule im äußeren Dachbereich der Flachdächer.

### 7.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

#### Anzahl der Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf dem Privatgrundstück ist je Wohneinheit ein unterirdischer PKW-Stellplatz nachzuweisen. Diese Regelung ist abweichend von der örtlichen Stellplatzsatzung im Rahmen des notariellen Kaufvertrags zwischen Marktgemeinde Obergünzburg und der Hubert Schmid Bauunternehmung festgelegt worden. Hiermit wird einem modernen Charakter des Wohngebiets entsprochen, in Zukunft verstärkt auf alternative Verkehrsmittel zu bauen sowie dem Freiraum des Gebiets vorrangig die Nutzung für die Anwohner zu priorisieren.

#### Materialien – Fassaden

Das Material Holz wird vorrangig zur Gestaltung der Fassaden festgesetzt, da es sich um einen nachhaltigen Baustoff handelt, der sich überdies in den ländlichen Charakter der Bebauung Obergünzburgs gut einfügt.

#### Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes aufgewertet und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine Höhe von 1,00 m für Zäune und 1,20 m für Hecken begrenzt

und hinsichtlich der Ausführung Festsetzungen getroffen. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig.

Einfriedungen mit Hecken aus Thuja (Scheinzypressen), Kirschlorbeer oder sonstigen Nadelgehölzen sowie als Gabionen oder Mauern sind unzulässig.

### **Gestaltung der privaten Grundstücksflächen**

Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) haben eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind in Obergünzburg nicht ortstypisch, weswegen diese im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus bieten Schotter- bzw. Steingärten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 7 Abs. 1 Nr. 2, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

### **Geländemodellierungen**

Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass das Planungsgebiet optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert und eine Einbindung in die Umgebung gewährleistet wird.

## 8 Naturschutzfachliche Belange

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan nach §13a BauGB handelt, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um mögliche Konflikte zu evaluieren und vermeiden zu können, wurden die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

### Mensch inkl. Freizeitnutzung

Die Produktions- und Büroräume eines ehemaligen Betriebes innerhalb des Plangebietes sind seit mehreren Jahren ungenutzt. In den Garagen werden noch teilweise Fahrzeuge untergebracht. Das Plangebiet unterliegt keiner Freizeitnutzung und bildet somit eine nahezu ungenutzte, bebaut und weitgehend versiegelte Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Obergünzburg. Durch eine Wohnbauentwicklung an diesem Standort kann die Qualität und Nutzbarkeit der Fläche deutlich erhöht werden. Einrichtungen der Nahversorgung sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Das Plangebiet ist zudem durch eine Bushaltestelle im nordöstlichen Plangebiet an den ÖPNV angeschlossen. Durch die Nutzungsintensivierung kann es zu zusätzlichen Lärmbelastungen kommen. Grundsätzlich muss die Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte (DIN 18005, TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt sein. Die mit Aufenthalts- und Spielbereichen sowie Stellplätzen tagsüber verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Freizeitlärm, An- und Abfahrtslärm etc.) sind nicht als erheblich einzustufen, da bereits Vorbelastungen durch die angrenzenden Bereiche bestehen. Es entstehen somit keine nachhaltig erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### Boden, Geologie und Fläche

Laut BayernAtlas liegt das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit „Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän“. Allerdings sind im Siedlungsbereich von Obergünzburg deutliche Vorbelastungen des Bodens durch die Versiegelungen, Bodenverdichtung und Stoffeinträge (z.B. durch den Straßenverkehr) vorhanden, so dass dieser Bereich als anthropogen überprägt bezeichnet werden kann. Im Plangebiet befinden sich zudem großflächig versiegelte Bereiche. Mit der Innenentwicklung werden die Ziele der Bundesregierung zur Minimierung des Flächenverbrauchs und der Neuversiegelung verfolgt. Das Plangebiet steigt leicht von Nord nach Süd an. Diese Steigung führt sich außerhalb des Geltungsbereichs fort, südlich des Siedlungsbereichs ist diese Geländebewegung als ehemaliger Prallhang (Geotop) verzeichnet. Beschrieben wird dieses als über zwanzig Meter hohe Terrassenkanten, in denen sich die Prallhänge eines vergangenen Flusses erkennen lassen.

### Hydrologie und Hydrogeologie

Weder im Plangebiet noch angrenzend befinden sich Fließ- oder Stillgewässer. Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, allerdings nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in rd. 700 m südöstlicher Entfernung. Niederschlagswasser soll örtlich versickert werden.

### Klima und Lufthygiene

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und der Lage des Plangebietes an der Kemptener Straße weist jene Vorbelastungen hinsichtlich der kleinklimatischen Situation auf. Der Baumbestand hat

positive lufthygienische sowie klimatisch ausgleichende Auswirkungen auf das Mikroklima. Durch den Verlust von einzelnen Bäumen kommt es zu geringfügigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut, weshalb eine Durchgrünung des Plangebietes mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen werden soll.

### Landschaftsbild

Das Plangebiet ist aufgrund der umliegenden Bebauung nicht aus der Landschaft einsehbar. Der Eingriff ist aufgrund der im Bestand weitgehend versiegelten Bereiche, welche überplant werden, als gering einzustufen, allerdings entfallen einzelne Grünstrukturen. Dieser Eingriff wird durch eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes ausgeglichen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung).

### Arten und Lebensräume

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete), Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, National-, Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, etc.) oder als amtlich kartierte Biotope geschützten Flächen.

Durch Herrn Peter Harsch, Dipl.-Biologe wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum gegenständlichen Bauvorhaben verfasst (Juli 2022). Die hier aufgeführten Ergebnisse der Untersuchungen und die davon abgeleiteten Maßnahmen wurden diesem Bericht entnommen. Für nähere Informationen zu Methodik und Ergebnissen wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

### Flora

Das Plangebiet weist Baum- und Strauchbestände unterschiedlichen Alters aus überwiegend heimischen Arten auf. Im Bestand ist der zentrale Bereich der Fläche weitgehend versiegelt, während Bäume und Sträucher eher randlich hin zu den umliegenden Flurstücken orientiert wachsen. Die baulichen Veränderungen betreffen nur geringfügig die Randbereiche des Plangebietes, so dass der Baumbestand überwiegend erhalten werden kann. Fünf Bäume liegen innerhalb der überplanten Bereiche, so dass diese gefällt werden müssen (Bergahorn, zwei Birken, Trauerweide, Lärche). Zudem entfallen Sträucher sowie jüngere Einzelgehölze. Drei plangebietsprägende Spitzahorne (Stammdurchmesser ca. 80 cm) sowie eine Hecke aus überwiegend heimischen Arten (u. a. Liguster, Feldhorn, Spitzahorn, Esche) entlang der östlich verlaufenden Kemptener Straße bleiben erhalten. Die unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes sind von Intensivgrünland geprägt. Folgende Maßnahme ist hinsichtlich der Gehölze zu beachten:

#### V1 – Schutz der zu erhaltenden Bäume

Die zu erhaltenden Bäume sind deutlich zu kennzeichnen und es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese vor Schäden (z.B. im Wurzelbereich) durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baumschutzzaun, Wurzelkontrolle) bewahrt werden. In diesem Zusammenhang sei auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, der RAS-LP 4 sowie auf die ZTV Baumpflege verwiesen.

Durch den beabsichtigten Bau einer Tiefgarage kommt bei den Tiefbaumaßnahmen dem Schutz der Wurzelwerke eine besondere Bedeutung zu. Auch beim Neubau ist auf die Wurzeln im Traufbereich besonders zu achten. Empfohlen wird auch – um zukünftige Konflikte bei der Verkehrssicherung zu vermeiden – bei den Bäumen eine professionellen Baumkontrolle bzw. Baumpflege durchzuführen.

## Fauna

### Avifauna

Alle Gebäude wurden auf Besatz von Fledermäusen sowie Fassadenbrüter (Mehlschwalbe, Mauersegler) hin kontrolliert. Nachweise ergaben sich nur für ein Brutpaar des Hausrotschwanzes im nördlichen Betriebsgebäude.

Artenschutzrechtliches Fazit des Fachbeitrags: „Der Gehölz- und Gebäudebestand ist wichtiges Brut- und Nahrungshabitat für mehrere Vogelarten, eine Betroffenheit von Gebüsch- und Gebäudebrüter ist daher in einem gewissen Umfang gegeben. Signifikante Beeinträchtigungen der lokalen Brutvogel- Populationen werden durch das Vorhaben nicht eintreten, jedoch werden sich die Art, Größe und Zusammensetzung der Brut- und Nahrungshabitate verändern. Tötungen bzw. signifikante Schädigungen der lokalen Populationen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.“

### Fledermäuse

Artenschutzrechtliches Fazit des Fachbeitrags: „Fledermausquartiere wurden bisher weder in/an den Gehölzen noch in den Gebäuden nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung von Quartierstandorten durch das Vorhaben kann somit zum derzeitigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Die Gehölzfällungen, Abriss der Bestandsgebäude sowie die anschließende Wohnbebauung führt sicherlich zu einer Veränderung des Plangebiets hinsichtlich dessen Funktion als Jagdhabitat bzw. Leitlinien für Fledermäuse. Bei Neupflanzungen und Sicherung der Bestandsbäume können Leitlinien, Flugrouten und Jagdhabitate erhalten bzw. neue geschaffen werden.“

Von weiteren artenschutzrelevanten Arten wie Tagfaltern, Heuschrecken, Amphibien und Reptilien konnten keine Vorkommen nachgewiesen werden.

Folgende Maßnahmen sind hinsichtlich der Fauna zu beachten:

### **V2 – Ersatz von Habitatstrukturen**

Durch das Entfernen von Gehölzen gehen Brut-, Rast- und Nahrungshabitate für Gehölzbrüter verloren. Auch sind die Baumstrukturen gerade auf der Ostseite des Geländes für Fledermäuse von sehr großer Bedeutung. Die Bäume sind deshalb zu ersetzen, die Heckenstruktur entlang der Kemptener Straße ist zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sollten innerhalb des Plangebietes aber außerhalb der unterbauten Bereiche umgesetzt werden. Pflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind erwünscht.

Bei Neu- bzw. Ersatzpflanzungen sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Beeren- und fruchtetragenden ist der Vorzug zu geben. Auf die Pflanzung von Fremdgehölzen und/oder Bodendeckern (z. B. Cotoneaster) ist zu verzichten.

### V3 – Zeitliche Beschränkung der Rodungs- und Abrissarbeiten

Die Gehölzrodungsarbeiten sind nur zwischen 30. September und 01. März, also außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig. Dadurch wird verhindert, dass besetzte Gelege/ Eier zerstört bzw. Jungvögel getötet werden. Sollten die genannte Arbeiten nicht wie im o. g. Zeitraum möglich sein, ist die Fläche vorher in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde von einem Fachgutachter auf anwesende Vögel zu untersuchen und gegebenenfalls erst nach Beendigung der Fortpflanzungszeit für die Maßnahmen freizugeben.

Die Gebäude sind nach der Brutzeit und der Wochenstubenzeit abzureißen. Vorsorglich sollte dies ab Oktober erfolgen und bis spätestens Mitte März des Folgejahres abgeschlossen sein.

### V4 – Kontrolle vor Entfernung von potenziellen Habitatstrukturen

Zu rodende Bäume sind vorab nochmals auf das Vorhandensein von Spechthöhlen und sonstiger für Fledermäuse bedeutsamer Strukturen (abstehende Rinde, Faulstellen, Risse, etc.) im laubfreien Zustand zu kontrollieren, um eine Nutzung als Quartier ausschließen zu können.

### V5 – Außenbeleuchtung

Durch die Bedeutung des Areals für Fledermäuse sind für die zukünftige Beleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LEDs) zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Fledermäuse haben. In diesem Zusammenhang sei auf das BfN-Skript 543 - „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ verwiesen.

Bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für keine Tierart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, sowie für keine Vogelart gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt. CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht notwendig.

