

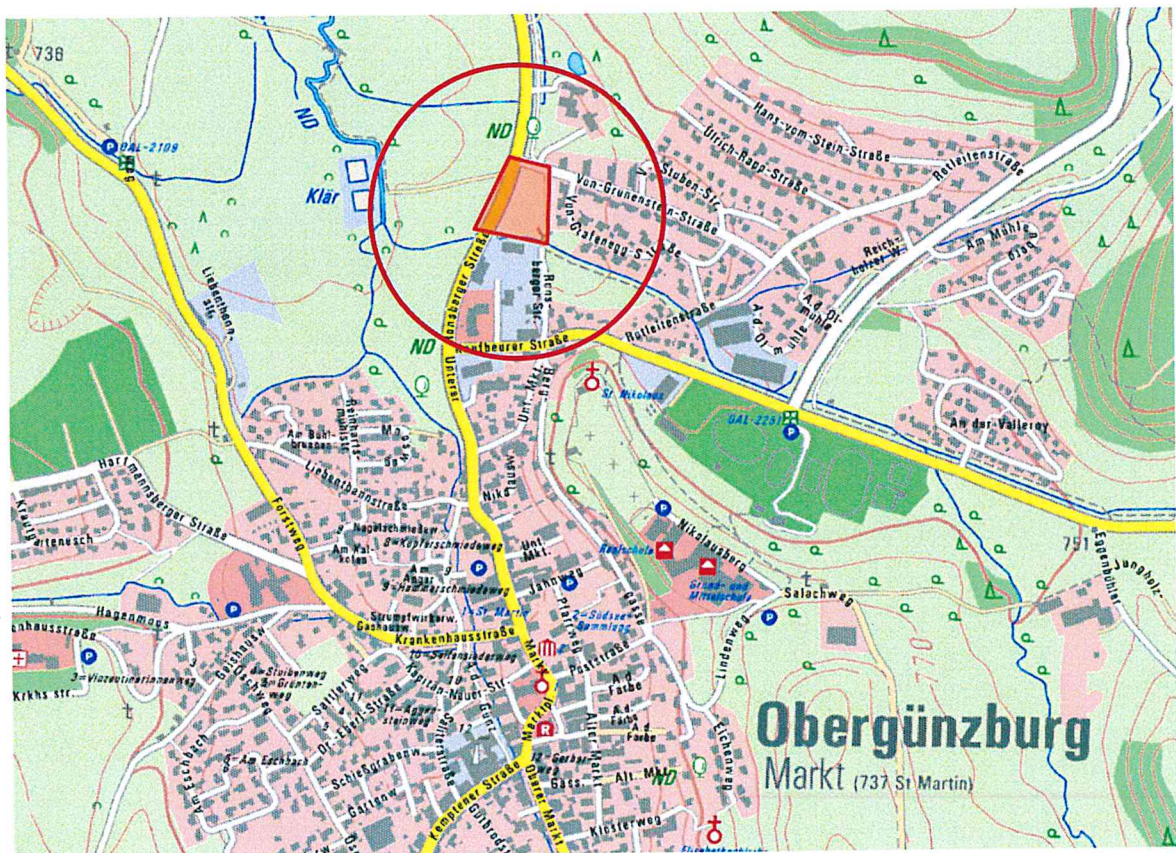
Markt Obergünzburg

Bebauungsplan mit Grünordnung "Entlang der Ronsberger Straße"

Satzung und Begründung

Verfahren nach §13b BauGB

Verwaltungsgemeinschaft
Obergünzburg
- 4. Dez. 2019



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Entlang der Ronsberger Straße"
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Markt Obergünzburg
Marktplatz 1
87634 Obergünzburg



Telefon: 08372 92 00 0
Telefax: 08372 92 00 17
E-Mail: info@oberguenzburg.de
Web: www.oberguenzburg.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Lars Leveringhaus

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 05.11.2019

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	5
B	Satzung	7
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
1.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
1.3	Bauweise und Baugrenzen	8
1.4	Verkehrsflächen	9
1.5	Grünflächen, Grünordnung	9
1.6	Immissionsschutz	10
1.7	Sonstige Festsetzungen	10
2	Örtliche Bauvorschriften	11
2.1	Dachformen und Dachneigungen	11
2.2	Sonstige	11
3	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	13
3.1	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	13
3.2	Pflanzempfehlung	13
3.3	Sonstige Hinweise	15
C	Begründung	17
1	Planungsanlass	17
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB	18
3	Übergeordnete Vorgaben	19
3.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	19
3.2	Regionalplan Allgäu	20
3.3	Flächennutzungsplan	20
4	Plangebiet	21
4.1	Lage, Größe und Beschaffenheit	21
4.2	Topographie und Baugrund	22
4.3	Erschließung	23
4.4	Lärmimmissionen	23
4.5	Bau- und Bodendenkmäler	24

5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen	24
5.1	Städtebauliche Ziele	24
5.2	Grünordnerische Ziele	25
6	Festsetzungskonzept	25
6.1	Art der baulichen Nutzung	25
6.2	Maß der baulichen Nutzung	26
6.3	Rohfußbodenoberkante	26
6.4	Bauweise und Baugrenzen	27
6.5	Verkehrsflächen und Erschließung	27
7	Örtliche Bauvorschriften	28
7.1	Dachgestaltung	28
7.2	PKW – Stellplätze	28
7.3	Werbeanlagen und Einfriedungen	28
7.3.1	Werbeanlagen	28
7.3.2	Einfriedungen	29
8	Grünordnung	29
8.1	Bepflanzung	29
8.2	Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser	30
9	Natur- und Artenschutzfachliche Belange	31
9.1	Naturschutz	31
9.2	Artenschutz	33
10	Ver- und Entsorgung	34
10.1	Wasserversorgung	34
10.2	Abwasserentsorgung	34
10.3	Strom- und Niederstromversorgung	34
10.4	Abfallentsorgung	34
11	Flächenbilanzierung	34

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenbilanzierung	34
------------	---------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort (ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas)	18
Abbildung 2:	Aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan Markt Obergünzburg, Ausschnitt des Geltungsbereiches	21

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 „Entlang der Ronsberger Straße“ in öffentlicher Sitzung am 05.11.2019 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Entlang der Ronsberger Straße“ umfasst ca. 0,87 ha und liegt auf den Flurnummer 856/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 830/6, 856, 860, 860/1 und 864/3 der Gemarkung Obergünzburg.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Entlang der Ronsberger Straße“ besteht aus der Satzung vom 05.11.2019 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 05.11.2019. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 05.11.2019 beigelegt.

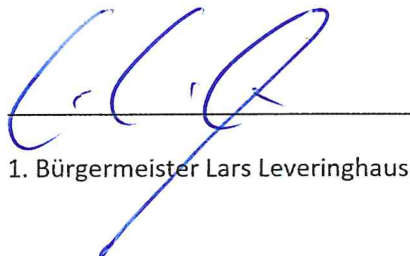
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), die zuletzt durch Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Entlang der Ronsberger Straße“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 34), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom 05.11.2019 dem Gemeinderatsbeschluss vom 05.11.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Obergünzburg, den 02.12.2019



1. Bürgermeister Lars Leveringhaus

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Entlang der Ronsberger Straße“ des Marktes Obergünzburg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 04.12.2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Obergünzburg, den 07.02.2020



1. Bürgermeister Lars Leveringhaus

B SATZUNG

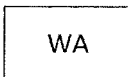


Geltungsbereich

Abgrenzung des Bebauungsplans „Entlang der Ronsberger Straße“.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO:

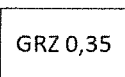
zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

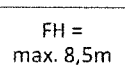
Darüber hinaus sind keine Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,35

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen bis maximal 50 % überschritten werden.



Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH), hier: 8,5m

In Meter. Gemessen ab Fußbodenoberkante (Rohfußboden) des Erdgeschosses (ROK) bis Oberkante Dachhaut am First.

Die maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude gilt für Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer.

Für Flach- und Pultdächer gilt eine max. FH von 6,8m. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird von der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der höchsten Oberkante der Attika gemessen. Bei Pultdächern wird von der ROK bis zum Schnittpunkt Dachhaut gemessen.

WH =
max. 6,0m

Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: 6,0m

In Meter. Gemäß Planzeichnung. Gemessen an der höchsten Außenwand ab Fußbodenoberkante (Rohfußboden) des Erdgeschosses (ROK) bis Schnittpunkt Dachhaut. Wenn Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Für Flach- und Pultdächer wird keine maximale Wandhöhe festgesetzt.

ROK =
+ 0,3 m

Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK), hier: +0,3m:

Die ROK des Hauptgebäudes darf max. 0,3m über der fertigen Straßenoberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Für die Wohngebiete WA4 und WA5 darf die ROK des Hauptgebäudes max. 0,3m über der absoluten Geländeoberkante liegen.

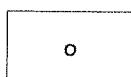
GOK =
733,7 ü.NHN

Geländeoberkante (GOK), hier: 733,7 m über NHN

Für die Wohngebiete WA4 und WA5 wird eine absolute Geländeoberkante festgesetzt.

Für die Wohngebiete WA1 und WA3 angrenzend zur Ronsberger Straße darf die zulässige Geländeoberkante entlang der westlichen Grundstücksgrenze nicht mehr als 0,3m unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante (Ronsberger Straße) liegen.

1.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise

Bauliche Anlagen sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.



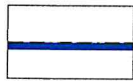
Einzelhäuser (E)

Es sind Einzelhäuser zulässig.



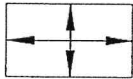
Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D)

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein oberirdisches Vortreten von Gebäudeteilen ist unzulässig.



Firstrichtung, wahlweise



Abgrenzung für Garage / Carports

Innerhalb dieser Umgrenzungslinie ist die Errichtung von Garagen / Carports zulässig.

Garagen

Garagen / offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen bzw. der dargestellten Umgrenzungslinien zulässig.

Grenzbebauungen sind zulässig. Es gelten hierzu die Abstandsregelungen nach BayBO, mit der Maßgabe, dass unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der mittleren Wandhöhe die Rohfußbodenoberkante (ROK) des Gebäudes ist.

Abstandsflächen Es gelten die Abstandsregelungen nach Bayerischer Bauordnung.

1.4 Verkehrsflächen



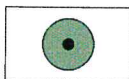
Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.) Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen gem. Pflanzliste zu durchgrünen.

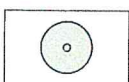


Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg

1.5 Grünflächen, Grünordnung



Bestandsbaum - Zu erhalten



Zu pflanzender Baum - Lage variabel

Pro angefangener 500m² Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziffer 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. (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).

**Niederschlags-
wasser /
Versickerung /
Grundwasser**

Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit 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 Untergrundes nicht versickert werden kann, kann es bei Bedarf bei stark gedrosselter Ableitung in die bestehende Kanalisation (Sammelkanal) eingeleitet werden. Die Versiegelung soll auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt sein.

1.6 Immissionsschutz

**Emissionen /
Immissionen**

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten hinsichtlich des Verkehrslärms aus der benachbarten Ronsberger Straße nach dem Stand der Technik die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016.

Dies gilt für schutzbedürftige Fassaden von Räumen zum dauernden Aufenthalt, die sich im Lärmpegelbereich ≥ 3 nach DIN 4109 in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung befinden. Die Lärmpegelbereiche sind, abhängig von der genauen Lage und Ausrichtung des Baukörpers, anhand der Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens zum Bebauungsplan zu ermitteln, welches dem Bebauungsplan beiliegt. Für schutzbedürftige Schlafnutzungen an Fassaden, an denen der Grenzwert der Lärmvorsorge von 49 dB(A) nachts nicht eingehalten ist sind geeignete Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies kann in Form von dezentralen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder in Form von zentralen Lüftungseinrichtungen erfolgen. Mit dem Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Anforderungen der DIN 4109 eingehalten sind und eine ausreichende Belüftung schutzbedürftiger Schlafräume nach dem Stand der Technik vorgesehen wird.

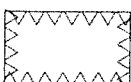
1.7 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachformen und Dachneigungen

Dachformen	Es sind sämtliche Dachformen zulässig.
Dachneigung	<p>Für das Dach der Hauptgebäude wird kein Höchstmaß festgesetzt. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.</p> <p>Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z.B. Vordächer) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhaus).</p>
Solartechnische Anlagen	<p>Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Auf geneigten Dächern sind keine Aufständerungen zulässig.</p> <p>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind harmonisch geordnet und zusammenhängend parallel zur Traufe, dem First und den Ortsgängen zu montieren. Die baugleichen Module sollen mit einheitlichen Abmessungen und nicht reflektierender dunkelgefärbter Oberfläche flach in die Dachfläche integriert werden. Auf naturblanke Modulrahmen und auf sichtbare Befestigungs-, Verbindungs- und Verschaltungselemente muss verzichtet werden.</p>

2.2 Sonstige

Gelände- modellierung in den Grundstücken	<p>Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig.</p> <p>Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.</p> <p>Lichtgräben sind bis zu 30 % der betreffenden Gebäudelänge zulässig.</p> <p>Geländeänderungen sind mit dem Geländeverhältnissen der Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderungen nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen. Für den Hochwasserschutz des Plangebietes sind in den Wohngebieten WA4 und WA5 Aufschüttungen auf die festgesetzte Geländeoberkante erforderlich.</p> <p>Böschungen sind mit einer Neigung von 1:2 auszuführen.</p>
--	---

Gewässer- randstreifen	Um die ökologische Funktion und die Zugänglichkeit zum Salabach zu schützen, muss innerhalb der Grundstücke Nr. 6 und 10 ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen freigehalten werden. Die Flächen südlich der Baugrenzen in den betroffenen Grundstücken müssen deshalb von jeglicher Bebauung ausgenommen werden. Bauliche Nebenanlagen sind ebenfalls nicht erlaubt.
Einfriedungen und Stützmauern	<p>Sichtschutzmatten, Gabionenzäune und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.</p> <p>Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sowie der Von-Grünenstein-Straße und dem öffentlichen Fuß- und Radweg (östlich des Geltungsbereiches) sind nur zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0m• Einfriedungen in Form von einfachen Holzzäunen (Holzlatten) oder Metallzäune (kein Maschendrahtzaun). <p>Entlang der Ronsberger Straße sind nur zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,5m• Einfriedungen in Form von einfachen Holzzäunen (Holzlatten) oder Metallzäune (kein Maschendrahtzaun). <p>Sockelmauern sind unzulässig.</p> <p>Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,0 m.</p> <p>Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.</p> <p>Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sind unerwünscht.</p>
PKW - Stellplätze	<p>Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.</p> <p>Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW - Aufstellfläche von mindestens 5,0m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als PKW – Stellplatzfläche.</p>
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m ² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung
Freileitungen	Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation und so weiter sind nicht erlaubt.

Außenantennen Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig

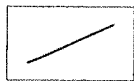
3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

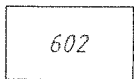


Geltungsbereich

Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Entlang der Ronsberger Straße“



Flurgrenzen



Flurnummern



Bestandsgebäude



Geplante Geschwindigkeitsreduzierung auf der Staatsstraße MN 2012 (Ronsberger Straße)



Unterirdische Elektroleitung, Bestand, inkl. 1 m Schutzbereich

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Garten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

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
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

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.

3.3 Sonstige Hinweise

- Baugrund** Aufgrund der weichen Bodenverhältnisse wird als Gründung eine Platten Gründung auf einer geeigneten lastenverteilenden Tragschicht empfohlen. Die Tragschicht soll eine Schichtstärke von mindestens 60 cm haben und mit Frostschutzkies oder vergleichbarem Schotter auf einem Geotex-Vlies GRK 4 aufgebaut werden. (Details siehe Baugrundgutachten).
Bei der Unterkellerung ist der mittlere Grundwasserspiegel (730,9 m ü. NHN) zu berücksichtigen. Unterkellerungen sind nur dann sinnvoll, wenn die Kellersohle oberhalb des Grundwasserspiegels zum Liegen kommt. Andernfalls sind entsprechende Verbau-/Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Für die nötige Bauwasserhaltung ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.
- Altlasten** Das Baugrundgutachten der ICP Ingenieurgesellschaft mbH ergab PAK-Belastungen entlang des Fuß- und Radweges im Osten des Geltungsbereiches. Diese sind vermutlich auf frühere teerhaltige Asphaltbeläge der ehemaligen Ronsberger Straße zurückzuführen. Dieses Material sollte beim Aushub separiert und das Haufwerk durch einen Altlastenschachverständigen einer abschließenden Deklarationsanalyse mit Festlegung des Entsorgungsweges unterzogen werden.
- 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
- Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde 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.
- Artenschutz** Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Ostallgäu abgestimmt. 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.
- Bodendenkmäler** Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

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 liegt zum einen an der hohen Qualität der Gemeinde als Wohnstandort und zum anderen an den ansässigen Betrieben und dem damit einhergehenden Angebot an Arbeitsplätzen.

Durch die verkehrsgünstige Lage und die gute 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 Siedlungsgebietes sind jeweils ca. 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.) entwickelt und etabliert.

Darüber hinaus zeichnet sich der Markt durch ein sehr reges Dorf- und Vereinsleben aus, weswegen der Ort sowohl für Einheimische als auch Ortsfremde einen attraktiven Wohnstandort darstellt und die Nachfrage nach Bauland seit Jahren auf konstant hohem Niveau ist.

Vor diesem Hintergrund plant die Marktgemeinde Obergünzburg die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Entlang der Ronsberger Straße“, nach §13b BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Mit dem Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilien-/Doppelhäusern sowie – in einem Bereich – die Errichtung eines Wohnblockes geschaffen werden. Somit soll der Bedarf für junge Familien gedeckt werden und zugleich auch (Miet-)Wohnraum insbesondere für junge Menschen/Paare geschaffen werden, damit diese Personengruppen in der Gemeinde gehalten werden können.



Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort (ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas)

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Entlang der Ronsberger Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m², die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 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 § 13b BauGB i.V.m. § 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 [...]“.

Derzeit stehen der Kommune keine geeigneten zusammenhängende Flächen zur Innenentwicklung zur Verfügung, weshalb sie sich für eine Planung im Norden der Gemeinde entschieden hat. Da die Fläche unmittelbar an die Bebauung am nördlichen Ortsrand von Obergünzburg anschließt, im Osten des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans bereits eine großflächige Wohnbebauung vorhanden ist und im Westen die Ronsberger Straße verläuft, stellt die Planung keine weitere Zersiedelung von Obergünzburg dar. Sie ist vielmehr als Lückenschluss einer bereits baulich bereits von drei Seiten vorgeprägten Fläche zu sehen.

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).

In Teil *B IV Technische Infrastruktur* im Regionalplan Allgäu sind Grundsätze für den Radverkehr und Radwegebau definiert:

- Das regionale Radwegenetz soll sowohl für den Alltags- als auch für den Freizeitradverkehr weiterentwickelt und verbessert werden. Dazu wird ein möglichst flächendeckendes, sicheres und mit den benachbarten Regionen abgestimmtes Radwegenetz angestrebt. Der verstärkte Ausbau von Radwegenetzen in den Nahbereichen der zentralen Orte ist zur Förderung des Alltagsradverkehrs von besonderer Bedeutung (Regionalplan Allgäu 2007, B IV 1.4.1).

Die Anbindung des Baugebietes der hier vorliegenden Planung an das regionale Radwegenetz in Obergünzburg entspricht diesem Grundsatz.

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).

Das Plangebiet 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.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Markt Obergünzburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2011. In diesem wird das Plangebiet als „sonstige Gemeinbedarfsfläche“ (GB II) dargestellt (siehe untenstehende Abbildung 2). Wie in der Legende zum Flächennutzungsplan ersichtlich sind diese Flächen beispielsweise für „Pfarrhaus, Polizei oder Forst“ vorgesehen.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde dem Plangebiet keine konkrete Nutzung zugeordnet. Nachdem der Gemeinbedarf derzeit verteilt an unterschiedlichen Flächen im Gemeindegebiet in ausreichender Form gedeckt werden kann und auch mittelfristig kein darüberhinausgehender Bedarf zu erwarten ist, ist dieses ursprüngliche Entwicklungsziel überholt. Deshalb soll, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, die Art der baulichen Nutzung hier dem Bedarf angepasst werden und ein allgemeines Wohngebiet entstehen.

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

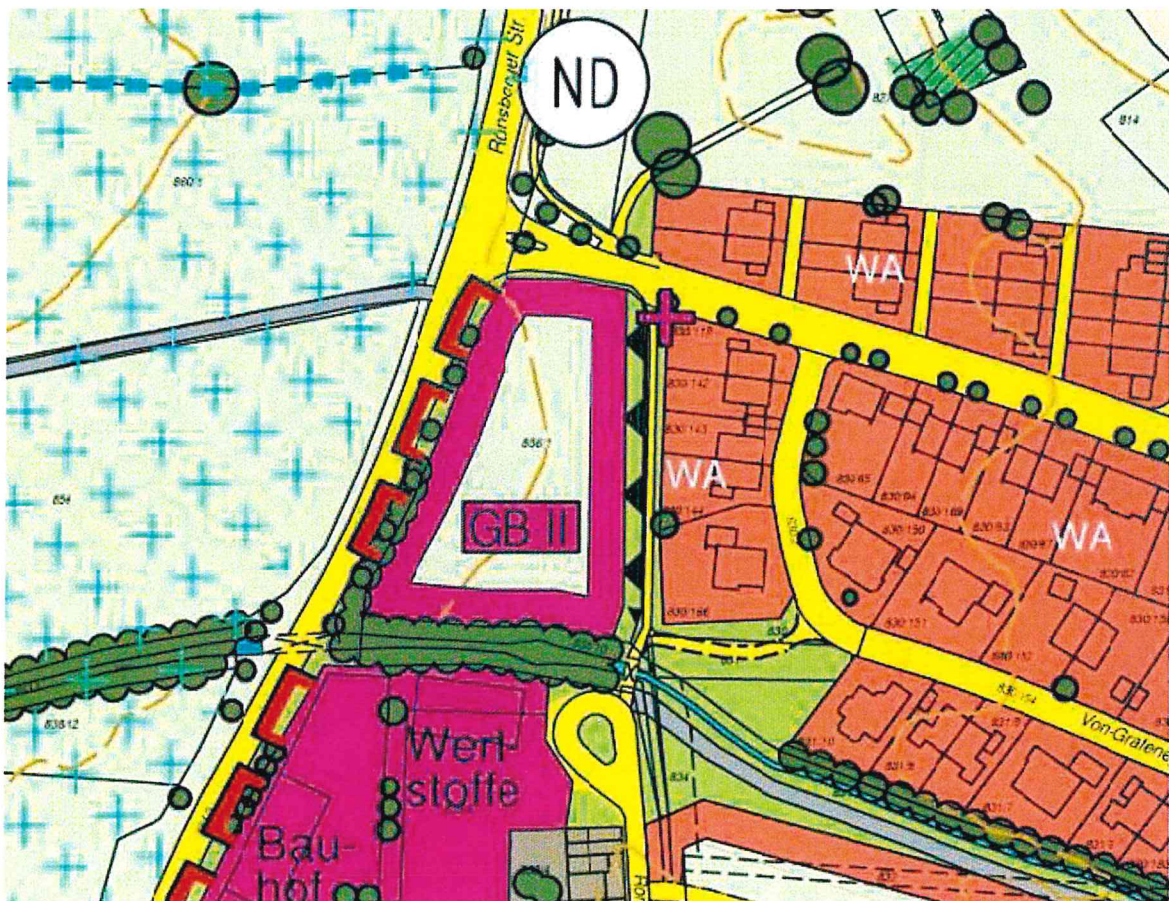


Abbildung 2: Aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan Markt Obergünzburg, Ausschnitt des Geltungsbereiches

4 Plangebiet

4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich liegt im Norden von Obergünzburg und grenzt im Osten an bestehende Wohnraumbauung an. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha und beinhaltet das Grundstück mit der Flurnummer 856/1, sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 830/6, 856, 860, 860/1

und 864/3 (siehe Lageplan). Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keinen nennenswerten Bewuchs und keinen Gehölzbestand. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet „Burger Straße“ an. Im Süden befindet sich der Salabach und daran angrenzend der örtliche Bauhof. Im Westen der Ronsberger Straße liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Aktuell befindet sich auf dem Plangebiet eine artenarme Fettwiese, die keiner weiteren Nutzung unterstellt ist. Aufgrund der baulichen Vorprägung auf drei Seiten (Bauhof im Süden, Wohnbaugebiet im Osten, Straße im Westen) stellt das Vorhaben nur einen geringfügigen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

4.2 Topographie und Baugrund

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Obergünzburg, auf einer zum zentralen Bereich hin leicht eingesenkten Grünfläche, welche der Talniederung von Salabach und Östlicher Günz zuzurechnen ist. Zum Erkundungsbereich gehören auch die westlich angrenzende Ronsberger Straße sowie ein östlich verlaufender asphaltierter Fußweg; letzterer liegt im früheren Verlauf der Ronsberger Straße.

Zur Untersuchung des Baugrundes wurde ein Fachgutachten (ICP Ingenieurgesellschaft, Altusried, 11.04.2019) in Auftrag gegeben, welchem nachfolgende Ausführungen entnommen sind:

Geologie

Als unterste geologische Schicht wurde ein Quartärkies aufgeschlossen, der als Flussschotter und Schmelzwasserkies im Talgrund flächenhaft abgelagert wurde. Es handelt sich um einen sandigen, schwach schluffigen bis schluffigen, weit gestuften Kies in mitteldichter Lagerung. Nach oben folgt in allen Bohrungen eine Verwitterungsdecke aus sandig-tonigem und teils kiesigem Schluff, im Übergang zum Quartärkies auch stark schluffigem Kies. Die Konsistenz der Verwitterungsdecke ist vorwiegend weich bis steif, die kiesige Verwitterungsdecke locker-mitteldicht. Die Schichtenfolge wird im Grünflächenbereich von Oberboden abgeschlossen.

Gründung

Aufgrund der weichen Bodenverhältnisse wird empfohlen die Gründungen als Plattengründung auf einer qualifizierten, lastverteilenden Tragschicht auszuführen. Die Tragschicht soll eine Schichtstärke von 60 cm haben (je nach Standort und örtlicher Prüfung ggf. höher) und mit Frostschutzkies oder vergleichbarem Schotter auf einem Geotextil-Vlies GRK 4 aufgebaut werden (weitere Hinweise können dem beigegeführten Baugrundgutachten entnommen werden).

Unterkellerungen sind nur dann sinnvoll, wenn die Kellersohle oberhalb des Grundwasserspiegels zu liegen kommt. Bei einem Bemessungswasserstand von 730,90 m ü. NN wird dies nur bei einer Aufhöhung des Geländes möglich sein. Aushub- und Gründungsarbeiten im Grundwasser erfordern Verbau- und Wasserhaltungsmaßnahmen, was i.d.R. für Einfamilienhäuser unwirtschaftlich ist.

Altlasten

Das Baugrundgutachten der ICP Ingenieurgesellschaft mbH ergab PAK-Belastungen entlang des Fuß- und Radweges im Osten des Geltungsbereiches. Diese sind vermutlich auf frühere teerhaltige Asphaltbeläge der ehemaligen Ronsberger Straße zurückzuführen. Dieses Material sollte beim Aushub separiert und das Haufwerk durch einen Altlastenschachverständigen einer abschließenden Deklarationsanalyse mit Festlegung des Entsorgungsweges unterzogen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Altlasten ausschließlich im Bereich der ehemaligen Ronsberger Straße (heute Fuß- und Radweg) auftreten und keine Beeinträchtigung auf den Baugrund haben.

Der Umgang mit auftretenden Altlasten wurde als Hinweis in die Satzung aufgenommen.

Verbreitung, Tiefenlage und Mächtigkeit der einzelnen Schichten in den Bohrungen können dem Baugrundgutachten der ICP Ingenieurgesellschaft mbH vom 11.04.2019 entnommen werden.

4.3 Erschließung

Das Baugebiet wird über die nördlich verlaufende Von-Grünenstein-Straße erschlossen. Geplant ist eine Stichstraße, die im Süden einen Wendehammer mit einer Fläche von 21,0x20,0m vorsieht. Östlich des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg, der eine wichtige Verbindung zum Ortskern darstellt. Über einen Fußweg erfolgt eine Anbindung des Baugebietes an diesen.

4.4 Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die schalltechnischen Belange des Vorhabens abschließend und bestimmt zu regeln.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ergibt, dass die gewerbeähnlichen Lärmeinwirkungen aus dem südlich benachbarten Bauhof die Anforderungen der TA Lärm sehr deutlich einhalten bzw. unterschreiten. Damit sind relevante Gewerbelärmimmissionen auszuschließen und es bedarf keiner Festsetzungen zum Schallschutz.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms aus der Ronsberger Straße ist davon auszugehen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005, und auch die Grenzwerte der Lärmvorsorge für allgemeine Wohngebiete bzw. Wohngebiete (Grenzwerte der Lärmvorsorge nach 16. BImSchV) an der Straßenrandbebauung (Grundstücke Nr. 1 bis 6) nicht eingehalten werden. Inwieweit dies der Fall ist hängt ab von der Situierung der Baukörper innerhalb der Baufenster und der Ausrichtung (Orientierung) der schutzbedürftigen Nutzungen.

Es werden daher je nach Lage der Baukörper und der Orientierung schutzbedürftiger Nutzungen passive Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Bis zu einem Lärmpegelbereich von einschließlich 2 nach DIN 4109 werden im Regelfall keine detaillierten Untersuchungen zum baulichen Schallschutz erforderlich, da Bauteile nach dem Stand der Technik dies als Mindestanforderung in aller Regel erfüllen. Ab Lärmpegelbereich 3 oder höher ist

das nicht zwingenderweise der Fall, daher benötigt man für die betroffenen Fassaden einen Schallschutznachweis nach DIN 4109 in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung.

Zum Schutz der ungestörten Nachtruhe ist für Schlafräume für eine ausreichende Belüftung zu sorgen, wenn zumindest der Grenzwert der Lärmvorsorge von 49 dB(A) nachts nicht mehr eingehalten ist. Hierzu gibt es unterschiedliche Möglichkeiten. Welche ergriffen werden ist Sache des Objektplaners, der mit dem Bauantrag nachzuweisen hat, dass die Anforderungen hinsichtlich baulichen Schallschutzes und geeigneter Belüftung sachgerecht eingehalten sind.

4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes und auch daran angrenzend keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) vorhanden. Sollten bei den Bauarbeiten entsprechende Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Denkmalschutzes anzuwenden (siehe textliche Hinweise).

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen

5.1 Städtebauliche Ziele

Wie unter dem Punkt Planungsanlass 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. Gemäß dem lokalen Bedarf und der gewünschten Entwicklung soll dabei der Schwerpunkt auf der Errichtung freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser liegen. Mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses soll ebenfalls der aktuellen Nachfrage nach Mietwohnungen entsprochen werden.

Die Marktgemeinde verfolgt das Ziel, zeitgemäße Bauweisen und ein aufgelockertes Erscheinungsbild innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen und wenige gestalterische Festsetzungen zu treffen.

Ein Augenmerk wurde auf die homogene Gestaltung der Höhenlage/Topographie geachtet. Das Baugebiet soll sich möglichst homogen zwischen die (leicht erhöht liegende) Ronsberger Straße (im Westen) und die bestehende Anschlussbebauung im Osten einfügen. Vor diesem Hintergrund wurden die Situierungen und Höhenlagen der Gebäude sowie des Straßenraumes so festgesetzt, dass eine einheitliche Topographie und Höhenlage der Gebäude entstehen. Dadurch sollen Geländesprünge zwischen Grundstücke und Straßenraum sowie zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden und sich die Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die Topographie einfügen.

Die Wand- und Firsthöhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung im Osten sowie im Süden des Plangebietes. Sie sollen sich störungsfrei in die angrenzende Bebauung einfügen und eine effiziente Flächenausnutzung ermöglichen.

Die Höhenfestsetzungen sollen eine Regelmäßigkeit erzeugen, in der sich die zeitgemäßen und individuellen Bauweisen zu einem homogenen Gesamtbild zusammenfügen.

5.2 Grünordnerische Ziele

Neben den städtebaulichen / architektonischen 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 darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Durch 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 reduziert werden.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der nördlichen Ortseinfahrt von Obergünzburg. Entlang der Ronsberger Straße besteht ein einseitiges, durchgängiges Straßenbegleitgrün (lockere Laubbaumreihe). Die geplante Ausweitung der Ronsberger Straße hat zur Folge, dass drei der Bestandsbäume gerodet werden müssen. Deshalb werden in den angrenzenden (privaten) Baugrundstücken die Pflanzung von standortgerechten Bäumen festgesetzt, um das durchgängige Straßenbegleitgrün und die damit einhergehende positive Situation an der Ortseinfahrt zu erhalten.

Entlang dem Fuß- und Radweg im östlichen Teil des Geltungsbereichs soll durch die Festsetzungen eine wahrnehmbare, aufgelockerte Durchgrünung geschaffen werden. Auf standortfremde Bepflanzungen (z.B. Thuja- und Scheinzypressen) sollte dabei verzichtet werden, um eine umgebungsuntypische Prägung des Straßenraumes zu verhindern.

In den privaten Gärten werden standortgerechte Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus sollen durch geeignete Festsetzungen die privaten Gartenflächen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten.

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, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen, werden dabei 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 0,35 orientiert sich an der umgebenden, relativ lockeren Bestandsbebauung im Osten des Plangebietes. Sie wurde daher gegenüber der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach §17 BauNVO um 0,05 heruntersetzt. Für die Grundstücke auf denen eine Doppelhausbebauung möglich ist, wurde die GRZ mit 0,4 festgesetzt, um eine angemessene Größe der erforderlichen Grundfläche sicherzustellen. Für den geplanten Geschoßwohnungsbau im Südosten wurde ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt, u.a. damit die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück errichten werden können.

Gemäß § 19 Abs. 4 kann diese Obergrenze durch Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen um max. 50% überschritten werden.

Gebäudehöhe

In Anlehnung an die bereits vorhandenen Gebäude im Norden des Plangebietes soll mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 6,0m sowie einer maximalen Firsthöhe von 8,5m ein raumverträgliches Ortsbild am nördlichen Siedlungsrand von Obergünzburg entstehen. Für Flach- und Pultdächer wird eine maximale Höhe von 6,8m festgesetzt. Damit sollen überdimensionierte Wandhöhen vermieden werden. Der Geschoßwohnungsbau im Südosten des Plangebietes darf eine Höhe von bis zu 12,5m aufweisen, um den Bau von Wohnungen auf drei Etagen zu ermöglichen. Aufgrund seiner Lage im rückwärtigen Bereich und dem Abstand zur umgebenden Bebauung sind weder städtebaulich noch funktional (z.B. Beschattung) Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die umgebende Bebauung im Osten des Plangebietes wird durch die Gebäudehöhen in keinem besonderen Maße negativ beeinflusst, da die zukünftige Bebauung auf einem ähnlichen Höhenniveau wie der Bestand errichtet wird und, u.a. durch den Rad- und Fußweg, ein deutlicher Abstand zwischen den Gebäuden entstehen wird.

6.3 Rohfußbodenoberkante

Durch die gewählte Festsetzung der Rohfußbodenoberkante (ROK) soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die Topographie einfügen und dass Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Die ROK wird sowohl für das Wohngebäude als auch für die Garage bzw. den Carport festgesetzt.

Bezugshöhe für die ROK ist die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße. Berücksichtigt bei der Höhenfestsetzung wurden darüber hinaus die Höhenlage der Ronsberger Straße (im Westen) sowie des Fußweges (im Osten).

Für die Grundstücke innerhalb der Wohngebiete WA1 und WA 3 darf die ROK bis maximal 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante der neuen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen. Für die Grundstücke innerhalb des Wohngebietes WA2 darf die ROK bis maximal 0,5m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße

gewandten Gebäudeseite, betragen. Die Rohfußbodenoberkante liegt somit leicht oberhalb der geplanten Erschließungsstraße, um einen Niederschlagsabfluss von der Erschließungsstraße hin zu den Hauptgebäuden zu verhindern.

Die maximale ROK ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bau-parzelle ausgemittelt.

Die ROK der Wohngebiete WA4 und WA5 bezieht sich auf die jeweils festgesetzte Geländeoberkante (GOK). Die Geländeoberkanten wurden in den beiden Gebieten zur Sicherung des Hochwasserschutzes festgesetzt.

Abgrabungen zum Straßenraum sowie Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.

6.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO zu errichten. Dabei sind gemäß den Festsetzungen Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für Doppelhaushälften ist nur eine Grundstücksgröße von maximal 400m² vorgesehen. Damit soll eine flächensparende und verdichtete Bauweise erzielt werden. Die zulässige Bauweise orientiert sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung.

Innerhalb der Baufenster sind oberirdische Garagen (GA) und Carports zulässig.

Grenzgaragen sind möglich. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Auffüllungen wird als Bezugsmaß die ROK, anstelle des natürlichen Geländes (gem. BauBO), herangezogen.

6.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Von-Grünenstein-Straße im Norden des Plangebietes. Die Von-Grünenstein-Straße trifft auf die Ronsberger Straße (St 2012), wodurch eine Anbindung an den Ortskern von Obergünzburg und an das überörtliche Straßennetz gegeben ist.

Die innere Erschließung wird als Stichstraße angelegt und endet im Süden in einem Wendehammer, der u.a. für ein drei-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Die Verkehrsfläche (inkl. Seitenflächen) weist eine Breite von 6,0m auf.

Die im Westen verlaufende Ronsberger Straße wird auf Höhe des Plangebietes aufgeweitet und soll eine Verkehrsberuhigung erhalten. Ziel ist es, dass der Verkehr mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h am Plangebiet vorbeifließt, um die Lärmimmissionen möglichst gering zu halten. Außerdem soll dadurch eine höhere Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Von-Grünenstein-Straße erreicht werden.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Bei der Gestaltung der Dachformen werden im vorliegenden Bebauungsplan keine Einschränkungen vorgenommen, um den Möglichkeiten zeitgemäßer baulicher Gestaltung / Architektur zu entsprechen. Das Baugebiet soll ein modernes, aufgelockertes Erscheinungsbild erhalten. Durch die Festsetzungen der Wand- und Firsthöhen ist dennoch eine gewisse Regulierung im städtebaulichen Erscheinungsbild hinsichtlich der Höhenentwicklung gegeben.

Von einer Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde ebenfalls zugunsten einer etwas freieren Anordnung durch die Bauwerber abgesehen – dies wird an dieser Stelle im Gemeindegebiet mit teilweise wechselnden Firstrichtungen im Umfeld für vertretbar erachtet. Somit ist auch eine wirtschaftlichere Nutzung von Sonnenenergie möglich.

Solartechnische Anlagen sind nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständereien) und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig. Vollflächige Systemdächer sind auch ohne Mindestabstand vom Dachrand zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind harmonisch geordnet und zusammenhängend parallel zur Traufe, dem First und den Ortgängen zu montieren. Die baugleichen Module sollen mit einheitlichen Abmessungen und nicht reflektierender dunkelgefärbter Oberfläche flach in die Dachfläche integriert werden. Auf naturblanke Modulrahmen und auf sichtbare Befestigungs-, Verbindungs- und Verschaltungselemente muss verzichtet werden.

7.2 PKW – Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische PKW-Stellplätze nachzuweisen. Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

7.3 Werbeanlagen und Einfriedungen

7.3.1 Werbeanlagen

Nachdem der Schwerpunkt bei der Wohnnutzung liegen soll, sollen Werbeanlagen auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung

Durch die Gestaltungsfestsetzungen sollen unerwünschte und aufdringliche Bauteile am Baukörper und auf dem Dach (Dachlandschaft) vermieden werden.

7.3.2 Einfriedungen

Zur Gewährleistung eines harmonischen und dörflichen Gesamterscheinungsbildes werden Regulierungen zu Einfriedungen getroffen.

Sichtschutzmatten, Gabionenzäune und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sowie der Von-Grünenstein-Straße und dem öffentlichen Fuß- und Radweg (östlich des Geltungsbereiches) sind nur Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0m, entlang der Ronsberger Straße mit einer maximalen Höhe von 1,5m zulässig. Es sind Einfriedungen in Form von einfachen Holzzäunen (Holzlatten) oder Metallzäune (kein Maschendrahtzaun) erlaubt. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sind unerwünscht.

Sockelmauern sind unzulässig, insbesondere um die Durchlässigkeit von Kleinsäugern zu gewährleisten. Beeinträchtigungen durch Stützmauern sollten insbesondere im einsehbaren, straßenbegleitenden Bereich ebenfalls vermieden werden. Sie sind daher nur da zulässig, wo sie bautechnisch erforderlich sind und in der Höhe begrenzt. Höhere Böschungen müssen entsprechend mit Rücksprüngen angelegt werden. Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,0 m. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

8 Grünordnung

8.1 Bepflanzung

Durch die Aufweitung der Ronsberger Straße müssen Teile des Straßenbegleitgrüns (lockere Laubbaum-Reihe) an der Ronsberger Straße entfernt werden. Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll dies auf den privaten Grundstücken ausgeglichen werden, um eine durchgängige Durchgrünung entlang der Ortseinfahrt von Obergünzburg zu erhalten.

Entlang dem Fuß- und Radweg im östlichen Teil des Geltungsbereichs soll durch die Festsetzungen eine wahrnehmbare, aufgelockerte Durchgrünung geschaffen werden, die außerdem eine ökologische Wertigkeit aufweist. Aus diesem Grund ist die Pflanzung von Thuja- und Scheinzypressen entlang des Straßenraumes unerwünscht, da diese keine standorttypische Gehölze darstellen und eine umgebungsuntypische Prägung des Straßenraumes zur Folge haben.

Ergänzend soll auf den privaten Grünflächen verhindert werden, dass die straßenbegleitenden durchgrünten Flächen (Vorgärten, Hofräume) durch Baukörper (z.B. Nebengebäude, Garagen) bzw. unangepasste Einfriedungen beeinträchtigt werden. Durch die hier beschriebenen Maßnahmen zur Bepflanzung wird ein sanfter Übergang zwischen Siedlungsfläche und Landschaft geschaffen.

In den privaten Gärten werden standortgerechte Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt. Die Baumstandorte gemäß Planzeichnung sind innerhalb der jeweiligen Grundstücke variabel. Heimische Baum- und Gehölzsorten sollen durch dieses Pflanzgebot erhalten werden. Darüber hinaus sollen die privaten Gartenflächen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten. Aus diesem Grund wird im Geltungsbereich u.a. die Errichtung von Mauern und Sockelmauern untersagt.

Durch Festsetzungen zu Überbauung, Pflanzempfehlungen und Wasserversickerung sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Bei der Pflanzplanung ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die gesetzlichen Pflanzabstände zu privaten oder landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten sind, welche auch von der Höhe der Pflanzen abhängt und folglich auch konkrete Anforderungen an die Pflege stellt.

8.2 Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb der Baugrundstücke zu versickern und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sollen sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrassen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke). Aufgrund von schluffigem Material im Untergrund ist eine flächige Versickerung ggf. nur bedingt möglich.

Nach DWA Arbeitsblatt A 138 benötigen Einzelanlagen zur Versickerung von unbedenklichen bzw. tolerierbaren Niederschlagsabflüssen eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes. Grundsätzlich kann eine eingeschränkte Versickerungsrate durch die Bereitstellung von Speichervolumen in der Versickerungsanlage ausgeglichen werden. Das Speichervolumen muss umso größer werden, je geringer die Versickerungsleistung der Anlage ist, wobei diesem Ausgleich physikalische Grenzen gesetzt sind. Praktisch endet die Einsatzmöglichkeit von Einzelanlagen zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen spätestens bei einer Durchlässigkeit von $k_f \leq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$. Die Mächtigkeit des Sickertraumes sollte bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) mindestens 1 m betragen.

Der k_f -Wert der ungesättigten Zone soll höchstens $1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ betragen. Die Bestimmung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden erfolgte anhand der in den Bohrungen KB2 - KB5 durchgeführten Sicker-/Infiltrationsversuche (Open-End-Test im verrohrten Bohrloch mit Messung der Absenkung; Anl. 3), sowie der Korngrößenanalysen (n. MALLETT, Anl. 2).

In der lehmig-schluffigen Verwitterungsdecke ist die Durchlässigkeit mit einem k_f -Wert $< 10^{-6} \text{ m/sec}$ zu gering. Dies gilt auch für die tiefere, kiesige Verwitterungsdecke mit k_f -Werten von $10^{-5} - 10^{-6} \text{ m/sec}$.

Im Quartärkies ist eine ausreichende Durchlässigkeit für Versickerungszwecke vorhanden. Hier kann ein Bemessungswert von $k_f = 1 \times 10^{-4} \text{ m/sec}$ angesetzt werden. Sickeranlagen müssen an den gut durchlässigen Quartärkies angebunden werden, der in den Bohrungen KB2 - KB4 ab Tiefen von ca. 3 m ansteht. Einschränkend ist festzustellen, dass der Quartärkies bereits vollständig im Grundwasser liegt und somit keine ungesättigte Zone darin vorhanden ist. Die ungesättigte Zone muss durch eine entsprechend hohe Anlagensohle (1,0 m über dem Bemessungswasserstand NN+730,90 m (s. Ziff. 4), der hier mit dem MHGW gleichgesetzt wird), d.h. auf 731,90 m, hergestellt werden (mit Anschluss an den Quartärkies durch Dränkies-Bodenaustausch). Dies bedeutet im Geländetiefpunkt bei der derzeitigen Höhensituation weniger als 1 m Anlagenhöhe.

Es sind somit nur flachgründige Sickeranlagen (Flächenversickerung, Muldensysteme) geeignet. Überschüssiges Wasser kann bei Bedarf in den Sammelkanal eingeleitet werden.

Aufgrund der ebenen Lage sind keine gesonderten Vorkehrungen zum Abfluss von wild abfließendem Hangwasser erforderlich.

Um die Wirkungen des Salabaches bei einem Hochwasserereignis zu minimieren, wurde für die südlichen Grundstücke (WA4 und WA5) eine Geländeoberkante festgesetzt, die ein Freibord von 0,5m bei einem HQ100-Ereignis sicherstellt. Die Erschließungsstraße ist im Rahmen der Ausführungsplanung ebenfalls so auszuführen, dass ein Freibord von 0,5m erreicht wird.

Der Salabach liegt außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung. Für den regelmäßigen Unterhalt des Salabaches ist die Marktgemeinde zuständig.

9 Natur- und Artenschutzfachliche Belange

9.1 Naturschutz

Der gegenständliche Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft. Dabei wurde im Vorfeld am 29.08.2018 eine Relevanzbegehung durchgeführt und das zusammengefasste Ergebnis mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Plangebiet liegt auf Quartär-geprägtem Untergrund. In Hochterrassenlagen dominiert der rißzeitliche Schotter mit Kiesen bis sandigem Gestein und z.T. auch Konglomeraten, während die Ablagerungen im Auenbereich meist eine jungholozäne, polygenetische Talfüllung aus Mergeln, Lehm, Sanden, Kies und teilweise auch Torf aufweisen. Die Böden sind gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 aus Bodenkomplexen aufgebaut: „Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ bilden den Mutterboden innerhalb des Geltungsbereichs. Gleye sind ungeeignet für den Ackerbau und eignen sich bei nicht hohem Wasserstand v.a. für die Grünlandwirtschaft, sind jedoch besonders verdichtungsgefährdet (z.B. durch schwere Fahrzeuge).

Derzeit wird die Fläche als Intensivwiese genutzt. Von der Planung sind keine nach EU-Recht (FFH-, Vogelschutzgebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützten Flächen betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen auch keine amtlich kartierten Biotope oder Hinweise auf besondere Artvorkommen vor. Der Geltungsbereich liegt auf ca. 733 m ü NN und ist fast eben. Er weist eine leichte Hangneigung zur Ronsberger Straße hin auf. Im Vergleich zum Straßenniveau der Ronsberger Straße, der Von-Grünenstein-Straße und des asphaltierten Fußweges ist die Fläche etwas abgesenkt (geschätzt ca. 1,0m); das Straßenbegleitgrün (locker stehende Bergahorn-Reihe) steht auf der Straßenböschung. Die Fläche selbst besteht aus einer eher artenarmen Fettwiese mittlerer

Standorte. Der Artenreichtum im südlichen Teil ist insgesamt etwas höher als im nördlichen Teil der Fläche. Im Bereich des Salabachs knapp außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine mesophile Baumhecke mit krautigem Unterwuchs.

Das Grünland weist nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert auf; potentielle Relevanz als Nahrungshabitat ergeben sich für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse, wobei auf das direkte Umfeld des Geltungsbereichs mit ausreichend Ausweichmöglichkeiten verwiesen sei. Die Gehölzstrukturen, v.a. im Bereich der Feldhecke, sind für die Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse relevant. So können sie als Bruthabitat (v.a. Vögel) genutzt werden und können im Zusammenhang mit den gehölzbestandenen Uferstrukturen entlang des Salabachs als Leitlinienstruktur dienen (v.a. für Fledermäuse). Das Straßenbegleitgrün übernimmt vor allem eine Leitlinienstruktur entlang der Unterer Markt-Straße bis in Verlängerung der Ronsberger Straße Richtung Ronsberg. Die Feldhecke sowie das Straßenbegleitgrün sind jedoch kein Teil des Geltungsbereichs und sollen nach derzeitigem Kenntnisstand in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Beeinträchtigungen sind demnach, wenn überhaupt, nur temporär während der Bauphase zu erwarten. Ein Baubeginn vor bzw. nach der Brutsaison erscheint daher hinsichtlich des Störungsverbotes (§§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) als sinnvoll. Generell muss zudem auf die Vorbelastungen durch die direkt angrenzenden Straßen und das Wohngebiet sowie die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen werden. Daher ist auch aufgrund der Störung / Kulissenwirkung nach derzeitigem Kenntnisstand für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht von einer besonderen Habitatsignung für Offenlandarten (wie z. B. Feldlerche oder Kiebitz) auszugehen. Prinzipiell ist zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch positive Auswirkungen ergeben (Entfallen der landwirtschaftlich bedingte Nährstoffeinträge sowie der Verdichtung des Bodens).

Im Untersuchungsraum befinden sich keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer; der Salabach knapp außerhalb des Geltungsbereichs fällt im Jahresverlauf temporär vollständig trocken. Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Allerdings liegt der Geltungsbereich im wassersensiblen Bereich. Durch die festgesetzten Geländeoberkanten wird der Hochwasserschutz für das Plangebiet sichergestellt.

Um den südlich des Plangebietes verlaufenden Salabach zu schützen, wird ein 5,0m breiter Gewässerrandstreifen für die Wohngebiete WA4 und WA5 festgesetzt. Dieser soll die ökologische Funktion des Salabachs schützen und die Zugänglichkeit für Pflege und Unterhalt gewährleisten. Innerhalb des Gewässerrandstreifen ist keine Bebauung zulässig. Dies gilt auch für sämtliche bauliche Nebenanlagen.

Insbesondere die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen werden sich eingriffsreduzierend und positiv auf die Belange von Natur und Landschaft auswirken.

Es liegen weder Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld. Ein Vorkommen von Funden im Geltungsbereich ist allerdings nicht grundsätzlich auszuschließen. Sollten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde des LRA Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

Da die Erschließung von bereits bestehenden Straßen erfolgt und das geplante Wohngebiet relativ klein ist, kommt es nicht zu nennenswerten zusätzlichen / neuen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten.

Bei den Schutzgütern Boden sowie Fläche ergeben sich durch das neu ausgewiesene Wohngebiet im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung unvermeidliche, projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert wird (vgl. oben; Aufbau einer lockeren Durchgrünung, etc.). Ferner sollen durch die Festsetzung von Neupflanzungen die Auswirkungen auf Natur und Umwelt weitestmöglich reduziert werden.

Die Schutzgüter Wasser (keine Oberflächengewässer im Plangebiet) und Klima / Luft sind vom Vorhaben kaum betroffen, da die Wiesenfläche zukünftig zwar nicht mehr als Kaltluftentstehungsfläche zur Verfügung stehen wird, diese jedoch auch nur eine relativ kleine Fläche von 0,6 ha aufweist und im weiteren Umfeld (v.a. westlich, nördlich und nordöstlich) große Grünflächen bestehen bleiben. Durch den Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen (Feldhecke, Straßenbegleitgrün) und die Festsetzungen zu Neuanpflanzungen von Sträuchern, Hecken und Laubbäumen sollen zudem auch hier soweit als möglich, negative Auswirkungen vermindert werden. Zudem wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der privaten Grundstücke flächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen.

Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Osten und dem Bauhof im Süden sowie teilweise auch im Norden keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach als gering zu bewerten. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

9.2 Artenschutz

Am 29.08.2018 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt, welche zu folgenden Ergebnissen kommt:

Der Untersuchungsraum stellt für keine saP-relevanten Arten eine geeignete Habitatausstattung zur Verfügung. Die Fettwiese könnte von Fledermäusen und Vögeln als Nahrungshabitat genutzt werden, ist aber auf Grund der geringen Größe und den zahlreichen, umliegenden Grünlandflächen ähnlicher Ausstattung nicht essentiell.

Ein Vorkommen der Zauneidechse erscheint unwahrscheinlich, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden im Bereich der Böschung zur Ronsberger Straße knapp außerhalb des Geltungsbereichs. Bei Baumaßnahmen müsste daher in diesem Bereich mit besonderer Achtsamkeit vorgegangen werden.

Da der gehölzbestandene Ufersaum des Salabachs ebenfalls direkt an den Geltungsbereich angrenzt und von einer Vielzahl von Tieren genutzt werden kann, sollte in diesem Bereich mit besonderer Vorsicht gearbeitet werden.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG und der Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG wurden als Hinweis in die Satzung aufgenommen.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.

10.2 Abwasserentsorgung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz. Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden.

10.3 Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

10.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

11 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche	4.018 m ²	46,6 %
Private Baugrundstücke	4.602 m ²	53,4 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	8.620 m ²	100 %