

# Markt Obergünzburg

## Landkreis Ostallgäu

### Bebauungsplan

#### „Willofs östlich Falkenweg“

#### mit integrierter Grünordnung

Vorentwurf  
in der Fassung vom 06.06.2017

#### Inhalt:

**Satzung**

**Planzeichnung des Bebauungsplanes, M = 1 : 1.000**

**Begründung mit Umweltbericht**

<b>Auftraggeber:</b> Markt Obergünzburg Marktplatz 1 87634 Obergünzburg	Tel.: 08372.9200.0 Fax: 08372.9200.17 E-Mail: info@oberguenzburg.de
<b>Planung städtebaulicher Teil:</b> <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

# Satzung des Marktes Obergünzburg für den Bebauungsplan „Willofs östlich Falkenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanzV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Obergünzburg folgende Satzung:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Ausgang der Ortslage Willofs, östlich des Falkenwegs an der Ebersbacher Straße.

Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 342, 342/3 (Ebersbacher Str.) sowie die Fl. Nr. 23/2, Gemarkung Willofs. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2017. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

## **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gemäß § 6 BauNVO mit den Teilgebieten MD-1 und MD-2 festgesetzt.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

1. Im MD-1 haben sich Bauvorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 und § 35 BauGB zu richten.
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird im MD-2 durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Kniestockhöhe und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

## **§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße**

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird im MD-2 durch Baugrenzen bestimmt.

**Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

3. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
4. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuerichtung vorgeschlagen; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden. Dies gilt auch für Abweichungen zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie auf der Dachfläche. Hierfür kann von der Hauptgebäuerichtung um bis zu 12° abgewichen werden.

**§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**

1. Garagen dürfen im MD-2 nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb.
2. Soweit Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze ohne Grenzabstand errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze) von mind. 5 m einzuhalten.
3. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Obergünzburg.

**§ 7 Grünordnung**

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Auf den Baugrundstücken sind pro 350 m<sup>2</sup> ein Baum der Wuchsklasse 2 oder 2 Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden. In der Bebauungsplanzeichnung sind zu pflanzende Bäume eingetragen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.
3. Für die Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “\*\*”) ist zu beachten.  
Neben den untenstehenden Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn
Betula pendula*	Birke
Carpinus betulus*	Hainbuche
Prunus avium*	Vogelkirsche
Quercus robur*	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata*	Winterlinde
Tilia platyphyllos*	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Obstbäume

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

<b>Äpfel</b>	Berner Rosenapfel	Cornus mas	Kornelkirsche
	Klarapfel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	James Grieve	Corylus avellana	Haselnuss
	Glockenapfel	Ligustrum vulgare	Liguster
<b>Birnen:</b>	Clapps Liebling	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Gellerts Butterbirne	Prunus spinosa	Schlehe
<b>Kirsche:</b>	Hedelfinger	Prunus padus	Wolliger Schneeball
<b>Zwetschge</b>	Wangenheims Früh		

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

4. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Die Flächen werden zu extensivem Grünland entwickelt. Sie werden zusätzlich mit Obstbäumen überstellt und erweitern die Ortsrandeingrünung. (siehe Begründung)

Pflegemaßnahmen

Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht vorzunehmen und muss eine Vegetationsperiode Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und zwei Vegetationsperioden Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 erhalten. Chemischer Pflanzenschutz ist zu unterlassen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Auf den Wiesenbereichen ist Düngung und chemischer Pflanzenschutz zu unterlassen, die Bereiche erhalten als Entwicklungspflege für 5 Jahre zur Aushagerung vier Mahdgänge pro Jahr, erster Schnitt im Frühjahr je nach Witterung. Im letzten Jahr erfolgt nur der Frühjahrsschnitt, dieser aber besonders tief. Anschließend erfolgt die Nachsaat (s.o.). Danach ist zweimal jährlich zu mähen, jeweils Mitte Juni und Ende August. Das Mähgut ist mindestens 1 Tag vor Ort zu belassen und dann abzutransportieren. Die Nachsaat nach der Entwicklungspflege (s.o.) ist für eine Vegetationsperiode bei Bedarf zu wässern, je Wässergang mind. 10 l/m<sup>2</sup>. Alle 5 Jahre ist das gesamte Pflegeergebnis zu überprüfen und die Pflege ggf. an den örtlichen Bedarf anzupassen.

6. Externe Ausgleichsflächen

Auf den externen Ausgleichsflächen der Fl. Nr. 1518/2, Gemarkung Willofs wird der verbleibende Ausgleich erbracht, der nicht im Plangebiet stattfinden kann. Die vorgenannten Pflegemaßnahmen gelten auch hier. (siehe auch Anlage zur Begründung)

**§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)**

1. Für das Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachneigung	Bauweise	Max. Anzahl Vollgeschosse	Max. Kniestockhöhe
MD-2	Siehe Planzeichnung	Siehe Planzeichnung	12° - 38°	ED, o	II*	1,8 m
MD-1	Nach § 34 u. § 35 BauGB					

**Definition**

E = Einzelhausbebauung, D: Doppelhausbebauung

o = offene Bauweise,

WH (Wandhöhe) = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der (talseitigen) Außenwand.

FH (Firsthöhe) = Als Maß für die Firsthöhe gilt die Entfernung vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante First. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände der (talseitigen) Außenwand.

II\* = maximal zwei Geschosse, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

2. Es sind Satteldächer vorgeschrieben. Für Dachaufbauten gilt:

- Qergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m; bei Garagen mind. 0,40 m.

Materialien und Farben:

Für die Dachdeckung für Gebäude ab 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum sind ausschließlich zulässig:

- Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Betondachsteine etc.),
- Beschichtete Metallbleche,
- Holzschindeln,
- Bitumenbahnen/Folien und begrünte Dächer (auch extensiv),
- für untergeordnete Bauteile (Verbindungsstücke etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Materialien zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

3. Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

4. Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

5. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiben und nicht höher als der Dachfirst sein.
6. Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.

### **§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung**

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
2. Hecken sind zulässig, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Zäune dürfen in Höhe und Farbgestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.  
Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.  
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind
  - optisch zu gliedern und
  - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
  - dauerhaft zu begrünen.
3. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Dies gilt nicht für zusätzliche Stellplätze. Der Belag ist wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
4. Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
5. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.
6. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

### **§ 10 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

## § 11 Hinweise und Empfehlungen

### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

### 2. Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.“*

### 3. Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als **Anlage 1** der Begründung beigelegt.

## § 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Willofs östlich Falkenweg“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2017, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Obergünzburg, den

\_\_\_\_\_  
Leveringhaus, Erster Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan „Willofs östlich Falkenweg“

### 1. Geltungsbereich

Willofs liegt etwa mittig zwischen den Marktgemeinden Ronsberg und Obergünzburg. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Ausgang der Ortslage Willofs, östlich des Falkenwegs und südlich der Ebersbacher Straße.

Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 342, 342/3 (Ebersbacher Str.) sowie die Fl. Nr. 23/2, Gemarkung Willofs. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Der Markt Obergünzburg möchte für den Ortsteil Willofs die Möglichkeit schaffen zwei Wohnhäuser und eine Betriebshalle zu errichten. Die Erweiterung ist eine organische Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung und wird als Ortsabrundung gesehen. Dabei folgt die Gemeinde dem schon im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsgedanken an dieser Stelle. Die Ausweisung als Dorfgebiet soll die örtliche Landwirtschaft nicht beeinträchtigen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern –LEP 2013 – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 dargelegt. Der Markt Obergünzburg gehört zur gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft. Diese gehört nach landesplanerischer Einstufung zum Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Die Bauflächen werden annähernd wie im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellt ausgewiesen. Insofern sind keine Konflikte mit übergeordneten Planungen zu erwarten.

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Markt Obergünzburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2011. In diesem wird das Plangebiet bereits als Mischbaufläche (WM III) dargestellt, siehe untenstehende Abbildung 2. Es soll wie in der Begründung zum FNP dargestellt ein Dorfgebiet entstehen. Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der geringen Überschreitung der Siedlungsfläche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

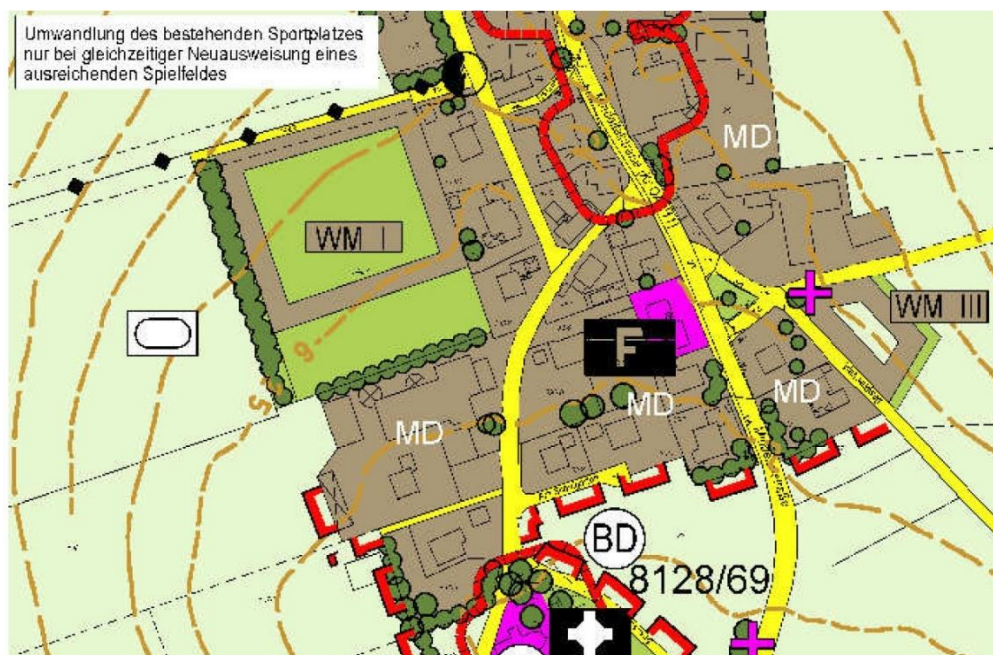


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Obergünzburg bei Willofs, unmaßstäblich

### 4. Lage und Bestand

#### 4.1. Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

In der Umgebung herrschen zweistöckige Wohnbauten sowie Hofstellen vor, die sich zum Straßenraum hin orientieren. Die Giebel der Hauptgebäude orientieren sich meist zur Mindeltalstraße hin und sind damit in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Die Dächer sind mit roten bis anthrazitfarbenen Satteldächern gedeckt. Weißer Putz und Holzverschalung dominieren die Außenwandgestaltung, Quergiebel sind üblich. Das Plangebiet ist weitgehend eben auf ca. 835 m ü NN und wurde auch auf Grund dieser Eigenschaft zur Darstellung im Flächennutzungsplan ausgewählt.

Am nördlichen Ortsrand von Willofs (Festgelände) finden regelmäßig Musikveranstaltungen mit Freiluftbühnen statt.

Die nördlich gelegene Hofstelle ist derzeit noch aktiv. Die Großviehhaltung wurde inzwischen in einen anderen Stall verlagert. Eine besondere immissionstechnische Begutachtung der Geruchsmissionen erübrigt sich daher.

#### 4.2. Voraussichtliche Auswirkungen

Die maßvolle Erweiterung der Bebauung entspricht den bereits vorhandenen Entwicklungsplänen im Flächennutzungsplan. Auf Grund der geringen Größe werden keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung erwartet. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung kann hier an Stelle der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grasfläche positiv zum Einbinden des derzeitigen Ortsrandes ins Landschaftsbild beitragen.



### 4.3. Denkmalschutz

Die Pfarrkirche St. Johannes der Täufer D-7-77-154-49 liegt südwestlich abseits des Plangebietes. Die wichtigen Sichtachsen aus südlichen Richtungen werden nicht beeinflusst. Ein Auftreten von unbekanntem Bodendenkmalen ist nicht zu erwarten. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

## 5. Planung

### 5.1. Erschließung

#### 5.1.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über den Falkenweg und die Mindeltalstraße/ OAL 11 an die ST 2012 in Ronsberg (ca. 2,5 km nördlich) und Obergünzburg (ca. 3 km südlich, mit St 2055) angebunden. In Günzach (ca. 7 km) besteht ein kleiner Bahnhof mit regionalen Zugverbindungen der Strecke Kaufbeuren - Kempten.

#### 5.1.2. Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden.

### 5.2. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als **Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO** festgesetzt.

Der nördliche Teil mit Hofstelle und Wohnhaus (**MD-1**) erhält hierbei nur die Festsetzungen eines Einfachen Bebauungsplanes mit Bestandssicherung.

Für den neu zu bebauenden Bereich im südlichen Teil (**MD-2**) gelten die differenzierteren Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Für Nebenanlagen, (Tief-)Garagen, Carports u. dgl. können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Generell gilt, dass alle Gebäude Satteldächer erhalten. Dachgauben/ Quergiebel sind nur ab 23° Dachneigung zulässig. Pro Dachfläche sind nur ein Quergiebel oder maximal drei Dachgauben zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Das erste Obergeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Hierzu gibt es eine Obergrenze mit zwei Vollgeschossen mit der Bezeichnung II\*. Zur besseren Definition wird die maximale Wandhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

#### Garagen und Stellplätze:

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von 5,5 m einzuhalten.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

## 6. Grünordnung und Ausgleich

### 6.1. Natürliche Grundlagen

Die nicht bebauten Flächen des Plangebietes werden bisher noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### 6.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung.

### 6.3. Private Grünflächen des Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

#### 6.4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Ausgleich soll im Gebiet erbracht werden. Auf Grund der geringen Versiegelung ( $GRZ < 0,35$ ) und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Eingriffsbereichs (geringe Bedeutung) wird nach der Matrix des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Feld B I ermittelt und ein Kompensationsfaktor von 0,2 für die Bauplätze für Wohnungen (1600 m<sup>2</sup>) und ein Faktor von 0,3 (1260 m<sup>2</sup>) für die Halle gewählt.

Der Eingriffsbereich umfasst nur die o.g. Flächen von insgesamt 0,28 ha. Somit fallen ca. 700 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche an. Hiervon werden 460 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Hier ist die Entwicklung einer Extensivfläche mit Obstbäumen vorgesehen, die gleichsam die Ortsrandeingrünung erweitert.

Für den verbleibenden Kompensationsbedarf werden im Laufe des Verfahrens externe Flächen gesucht und in die Planung eingestellt.

Durch Dipl.-Ing. Anette Frick, Landschaftsarchitektin (FH), Garten & Freiraum GmbH, Inh. Roland Schmid, Obergünzburg, werden auf Flächen der Fl. Nr. 1518/2 der Gemarkung Willofs, Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (siehe Anlage Ausgleichsflächen). Ca. 800 m östlich des Eingriffs stehen voraussichtlich ca. 1000 m<sup>2</sup> an weiteren Flächen zur Entwicklung als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Nach bisherigem Stand soll dort eine Extensivwiese entstehen, die mit Obstbäumen zu überstellen ist. Im weiteren Verfahren werden Details in Absprache mit den Fachbehörden geklärt.

### 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

#### 7.1. Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

#### 7.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Im Markt Obergünzburg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

#### 7.3. Altlasten / Bodenschutz

##### Altlasten:

Es liegen keine Hinweise zu Altlasten vor.

##### Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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.

#### 7.4. Regenerative Energie

Der Markt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

### 8. Technische Infrastruktur

#### 8.1. Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

#### 8.2. Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

### **8.3. Stromversorgung / Telekommunikation**

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Energieversorgung über Erdkabelleitungen an das bestehende Netz.

Es soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes bei einer Erdverkabelung der Medien Strom, Telekom und sonstige Kommunikationsmodule verbleiben.

Telekom und LEW werden als Versorgungsunternehmen am Verfahren beteiligt.

### **8.4. Brandschutz**

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage 1.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

## **10. Kartengrundlage**

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Markt Obergünzburg,

\_\_\_\_\_  
Thomas Haag, Stadtplaner

\_\_\_\_\_  
Leveringhaus, Erster Bürgermeister

## Anlage

### Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

#### **A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090**

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achslast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zu dem Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

#### **B Öffentliche Verkehrsflächen**

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

#### **C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW**

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

#### **D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen**

1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.






#### **E Bebauung**

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.

3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), Gast-BauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

#### F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	<b>DN 80</b>	<b>Hydrant</b> Unterflur, z.B. Nennweite 80
	<b>DN 100</b>	<b>Hydrant</b> Überflur, z.B. Nennweite 100
	<b>50</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 50 m <sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch
	<b>90</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 90m <sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		<b>Brunnen</b> - Feuerlöschbrunnen

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

Es folgt: Anlage Ausgleichsflächen

# Umweltbericht

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Markt Obergünzburg hat vor am gegenständlichen Ort ein Dorfgebiet mit zwei Bauplätzen für Wohnhäuser und eine Halle zu entwickeln. Der Ausgleich für diesen Eingriff soll im Geltungsbereich als Ortsrand und extern eingerichtet werden. Die im Flächennutzungsplan vorbereitete Entwicklung der Abrundung des Ortes mit Eingrünung soll hiermit konkretisiert werden.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Entsprechend der Ausführungen der höheren Planungsebene wird im Weiler Willofs die Siedlungsfläche gemäß Flächennutzungsplandarstellung als Dorfgebiet entwickelt. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

### 2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer Altmoräne (rißzeitlich). Diese besteht vordringlich aus schluffigen Kiesen oder Sanden. Das Gebiet zeigt fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden mit kiesführendem Lem bis Ton als Deckschicht. Die Böden haben mittlere Zustands- und Wässerungsstufe.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ <0,35) werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung als Wohngebäude werden keine weiteren Beeinträchtigungen erwartet. Der Betrieb der Halle kann zu weiteren Verdichtungen im Erdreich der Umgebung durch Überfahren führen. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

Ergebnis: Die Versiegelung und Verdichtung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes

### 2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Zum Grundwasserabstand liegen keine Informationen vor. Das Gebiet liegt Hochwasserfrei. Reliefbedingt ist nicht mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird für die Gebäude nicht nötig sein. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers durch die Wohnnutzung unwahrscheinlich, der Betrieb der Maschinenhalle birgt hier höhere Risiken. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserkanalisierung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und die Gefahr von Schadstoffeintrag reduzieren. Die Gülle-Düngung der Grünlandflächen entfällt.

Ergebnis: Es bestehen Unwägbarkeiten zum Grundwasserstand. Es ist eine mittlere Erheblichkeit zu begründen, die jedoch mit geeigneten Maßnahmen auf geringe Erheblichkeit gemindert werden kann.

### 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die kleinflächigen Grünlandanteile sind nur geringfügig an der Kaltluftentstehung beteiligt. Diese werden regelmäßig mit Gülle gedüngt.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge, sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Die Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung werden nur minimal die Emissionen im Gebiet verstärken. Durch die künftige Nutzung wird keine weitere Auswirkung auf das Schutzgut erwartet.

Ergebnis: Es gehen geringfügig Kaltluftentstehungsflächen verloren und Emissionen von Heizanlagen und Individualverkehr kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna verarmt. Besondere Habitate sind nicht erkennbar.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Die grünordnerischen Maßnahmen und vor allem der neu angelegte Ortsrand werden die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöhen.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren. Nahe des Eingriffs wird ein Teilausgleich geschaffen. Die Erheblichkeit ist somit als gering einzustufen.

## 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Die ebene Fläche liegt am Ortsrand von Willofs zwischen Hofstellen, östlich der OAL 11. Auf dem etwa 300 m nördlich gelegenen Festplatz finden gelegentlich Festivals statt.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Das Gebiet ist bereits erschlossen und durch die landwirtschaftlichen Emissionen geprägt. Wohnhäuser und Halle sind umgebungsverträgliche Ergänzungen der Siedlungsstruktur. Der Festplatz ist so weit abgelegen, dass immissionsfachlich keine schädlichen Einflüsse auf das Gebiet zu erwarten sind.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

## 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Südwestlich von Willofs prägt die Kirche mit der Friedhofshecke das Landschaftsbild. Östlich liegt keine größere, dedizierte Eingrünung vor. Lediglich die dorftypisch gute Durchgrünung sorgt hier für eine gewisse Einpassung der Bebauung ins Landschaftsbild.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen, sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Flächen bebaut sind wird sich der Bereich baulich an das bestehende Dorfgebiet anfügen. Der neu angelegte Ortsrand wird die landschaftliche Einbindung der Bebauung im Osten deutlich verbessern und nach Süden angemessen erreichen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

## 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Die Pfarrkirche ist nicht betroffen.

Auswirkung: keine

Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen ohne Erheblichkeit.

## 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. Die genaue Untergrundsituation ist unbekannt.

## 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung leistet keinen Beitrag zur Einfügung des Ortes in die Landschaft und wird weiterhin nur gering zu Diversität und ökologischen Nischen beitragen. Die Gülle-Düngung wird weiterhin durchgeführt.

#### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### 4.1 Vermeidung und Verringerung

###### 4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen.

###### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Der Markt befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen.

###### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Durchgrünungsmaßnahmen versehen. Die Ortsrandeingrünung im Osten und Süden erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft eine Pufferzone von freier Landschaft zum bebauten Raum der Ortslage.

###### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Es werden keine speziellen Maßnahmen ergriffen.

###### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Bisher bestand auf dieser Seite keine Eingrünung.

###### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

##### 4.2 Ausgleich

Im Bebauungsplan wird hierzu angeführt, dass Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu extensivem Grünland entwickelt werden. Sie werden zusätzlich mit Obstbäumen überstellt und erweitern die Ortsrandeingrünung. Der Eingriffsbereich umfasst nur Flächen von insgesamt 0,28 ha. Es fallen ca. 700 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche an.

Ein Anteil von ca. 460 m<sup>2</sup> kann hier im Geltungsbereich bereitgestellt werden. Im Laufe des Verfahrens soll der weitere Bedarf über externe Flächen (voraussichtlich der Fl. Nr. 1518, Gmk Willofs) gesichert werden.

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan legt bereits die Gründe zur Auswahl dieser Fläche dar. Da die Fläche WW II in Willofs als Wohnbaufläche dargestellt wird und somit die Halle nicht möglich wäre wurde jene Fläche nicht gewählt. Der Sportplatz wird momentan noch betrieben und wird nicht verlegt, die Mischbaufläche WM I im Westen Willofs steht somit nicht zur Verfügung. Die Mischbaufläche WM II im Nordosten möchte der Markt noch nicht entwickeln. Die gegenständliche Fläche eignet sich auf Grund der Eigentumsverhältnisse und des konkreten Bedarfs für die Planung am besten.

#### 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage liegen keine Daten vor.



**7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)**

Der Markt wird nach 5 Jahren das Plangebiet auf mögliche erhebliche Folgen überprüfen.

**8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Am südöstlichen Ortsausgang von Willofs sollen Wohngebäude und eine Halle errichtet werden. Dies führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Vor allem die Versiegelung hat einen Einfluss auf die Schutzgüter. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und werden weitgehend durch die Anlage der im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ersetzt und werden durch Maßnahmen gemindert.

Landschaftlich wird der geringe Vorschub der Bebauung keine erheblichen Auswirkungen haben, wobei die Eingrünung des Ortes als Ganzes verbessert wird.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Gering	Mittel	Gering	Gering
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Gering	Gering	Gering	Gering
Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Gering	Mittel	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Keine	Keine	Gering

Kaufbeuren,

\_\_\_\_\_  
 Thomas Haag, Stadtplaner