Gemeinde Osterzell

Landkreis Ostallgäu

# Bebauungsplan „Südlich der Waldhausstraße“

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

i. d. F. vom 01.04.2019


| | | |
|---|---|---|
| **Auftraggeber**<br>Gemeinde Osterzell<br>Schulplatz 6<br>87662 Osterzell | <br>Tel.:<br>Fax:<br>E-Mail: | <br>08345.274<br>08345.214<br>info@osterzell.de |
| **Planung städtebaulicher Teil**<br>**abtplan** - büro für kommunale entwicklung<br>Hirschzeller Straße 8<br>87600 Kaufbeuren | <br>Tel.:<br>Fax:<br>E-Mail: | <br>08341.99727.0<br>08341.99727.20<br>info@abtplan.de |
| **Planung Grünordnung und Ausgleich**<br>Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel,<br>Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe<br>Brunnener Straße 12<br>86511 Schmiechen | <br><br>Tel./Fax:<br>E-Mail:<br>Web: | <br><br>08206.1873<br>roesel-la@bayern-mail.de<br>www.roesel-landschaftsarchitekt.de |

# Satzung der Gemeinde Osterzell für den Bebauungsplan „Südlich der Waldhausstraße“ 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 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Osterzell folgende Satzung:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Rand des Ortes Osterzell.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 56/2 (TF), 253/2 (TF, Hühnerbach), 53/3 (TF, Waldhausstraße), 55, 55/3 (TF), 55/4, 189, 190 und 190/1, alle Gemarkung Osterzell.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,5 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Der Planung ist eine Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 532, Gemarkung Osterzell, mit ca. 0,7 ha Fläche zugeordnet.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __.__.2019. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom __.__.2019 beigefügt.

## § 3 Art der baulichen Nutzung

3.1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

## § 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter der Tabelle in § 8 Abs. 8.1 dieser Satzung enthalten.

4.2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

## § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen und Stellplätze können auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden.

**Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

5.3. In der Bebauungsplanzeichnung ist für einige Baufelder die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuderichtung festgesetzt; 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 Hauptgebäuderichtung um bis zu 12° abgewichen werden.

## § 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1. Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV.

Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.
Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.

6.2. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.

## § 7 Grünordnung

7.1. Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

7.2. Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dort sind zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt.

7.3. Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und zur Abgrenzung zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Dort sind zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die Grünflächen dürfen für Garagenzufahrten pro Grundstück auf einer Breite von maximal 5 m durchbrochen werden.

7.4. Es sind weitere öffentliche Grünflächen in der Planzeichnung festgesetzt.

7.5. Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese gelten als Teil der nötigen Ausgleichsflächen. Dort sind zu pflanzende Bäume sowie zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt. Als neu zu pflanzende Bäume sind Apfel-, Birn- und Kirschbäume sowie Erlen und Weiden gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu wählen. Dort ist auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

7.6. Die übrigen Ausgleichsflächen werden auf der Fl. Nr. 532, Gemarkung Osterzell, umgesetzt. Details zum Ausgleichsbedarf und zur Gestaltung der Flächen, siehe Begründung, Nr. 6.4.

7.7. In der Planzeichnung sind zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt.

7.8. Auf den Baugrundstücken sind pro 300 m² ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.

7.9. Auf manchen Grundstücken sind Pflanzstandorte für Bäume und Sträucher festgesetzt. Von den Standorten kann geringfügig (bis zu 3 m) abgewichen werden. Die Bäume können der gemäß Nr. 7.8 zu pflanzenden Zahl an Bäumen angerechnet werden. Die Zahl der gemäß 7.8 zu pflanzenden Bäume erhöht sich also durch die in der Planzeichnung als zu pflanzend festgesetzten Bäume nicht.

7.10. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "*") ist zu beachten.
Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

| Bäume 1. und 2. Wuchsklasse | Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Tilia cordata* | Winterlinde |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Prunus avium* | Vogelkirsche |
| Betula pendula* | Birke |

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus* | Hainbuche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Alnus cordata | Herzblättrige Erle |
| Alnus glutinosa* | Rot-/ Schwarzerle |
| Alnus incana* | Grau-Erle |

| Obstbäume | | Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm | |
|---|---|---|---|
| Äpfel | Berner Rosenapfel | | |
| | Klarapfel | Cornus mas | Kornelkirsche |
| | James Grieve | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| | Glockenapfel | Corylus avellana | Haselnuss |
| Birnen: | Clapps Liebling | Ligustrum vulgare | Liguster |
| | Gellerts Butterbirne | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Kirsche: | Hedelfinger | Prunus spinosa | Schlehe |
| Zwetschge | Wangenheims Früh | Prunus padus | Wolliger Schneeball |

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

7.11. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

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

8.1. Für das Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

| Gebiet | Bauweise | Max. Wandhöhe | Max. Firsthöhe | Dachform | Dachneigung | Max. Zahl Vollgeschosse |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WA | E, o | 6,00 m | 8,50 m | SD | 20° - 24° | II |
| Alternative | E, o | 5,50 | 8,50 | SD | 25° - 32° | I+D |

**Definition**

E = Einzelhausbebauung
o = offene Bauweise
SD = Satteldach
Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK RFB darf maximal 0,40 m über der Höhenlage der Hinterkante der Planstraße im Bereich des Hauseinganges liegen.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die OK RFB darf maximal 0,40 m über der Höhenlage der Hinterkante der Planstraße im Bereich des Hauseinganges liegen.

II = maximal zwei Geschosse
I+D = maximal zwei Geschosse, wobei das obere als Dachgeschoss auszubilden ist

8.2. Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:
- Quergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,50 m; bei Garagen mind. 0,30 m.

8.3. Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune oder anthrazitgraue Töne zulässig.

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

8.4. 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 be-

grenzte 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.

8.5. 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 überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.6. Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.

8.7. Die Gründungssohle der Bauwerke muss über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

## § 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

9.1. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

9.2. Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet.

9.3. Der Mindestabstand für die Einfriedung vom Rand der befestigten Fahrbahn der Straße muss 1,50 m betragen. Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Straße hin aufgehen.

9.4. Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außer der in § 9 Abs. 2 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind zulässig. Auch Hecken sind zulässig, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

9.5. Stacheldraht ist nicht zulässig.

9.6. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

9.7. 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.

9.8. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

9.9. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist möglichst 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.

9.10. Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.

9.11. 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.

9.12. 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 Abstim-

mung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

## § 10 Werbeanlagen

10.1. 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.

10.2. 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

11.1. 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.

11.2. 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 Bayerische Landesamt für 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 Denkmalschutzbehörde.

11.3. 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 beigefügt.

11.4. Hochwasser

Angesichts des Hochwasserrisikos wird darauf hingewiesen, dass Kellerabgänge, Lichtschächte usw. entsprechend gesichert werden müssen. Je nach Grundwasserstand und Hochwasserrisiko wird auf die gegebenenfalls kritische Rückstausituation hingewiesen.

11.5. Zisternen

Für jedes Baugrundstück ist der Einbau einer Brauchwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 5 bis 8 $m^3$ zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwassers verpflichtend vorgeschrieben. Auf dem privaten Grundstück ist ein Revisionsschacht unterzubringen, welcher jeweils mit einem Überlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist.
Die Zuleitung zu den jeweiligen Baugrundstücken wird seitens der Gemeinde Osterzell im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellt. Die fachlich einwandfreie Herstellung und Funktion der privaten Regenwasserzisternen ist von der Gemeinde abzunehmen.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Südlich der Waldhausstraße“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __.__.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Osterzell, den

_____
Bernhard Bucka, Erster Bürgermeister

Anlagen:
- Anlage 1: Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu
- Anlage 2: Hydraulische Betrachtung des Büro Mooser, Kaufbeuren, bestehend aus: BG „Südlich der Waldhausstraße“, Hydraulische Betrachtung bzgl. der Überschwemmungsfläche, Projektnummer 112458, mit Plan Nr.: 112458/1.2 „Übersichtslageplan“, Plan Nr.: 112458/2.1 „Projektlageplan“, Plan Nr.: 112458/3.1 „Querprofile“ sowie Plan Nr.: 110845/6.2.1 „Lageplan 4 HQ100 Wassertiefen“.

# Begründung

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Rand des Ortes Osterzell.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 56/2 (TF), 253/2 (TF, Hühnerbach), 53/3 (TF, Waldhausstraße), 55, 55/3 (TF), 55/4, 189, 190 und 190/1, alle Gemarkung Osterzell.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,5 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

Der Planung ist eine Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 532, Gemarkung Osterzell, mit ca. 0,7 ha Fläche zugeordnet.

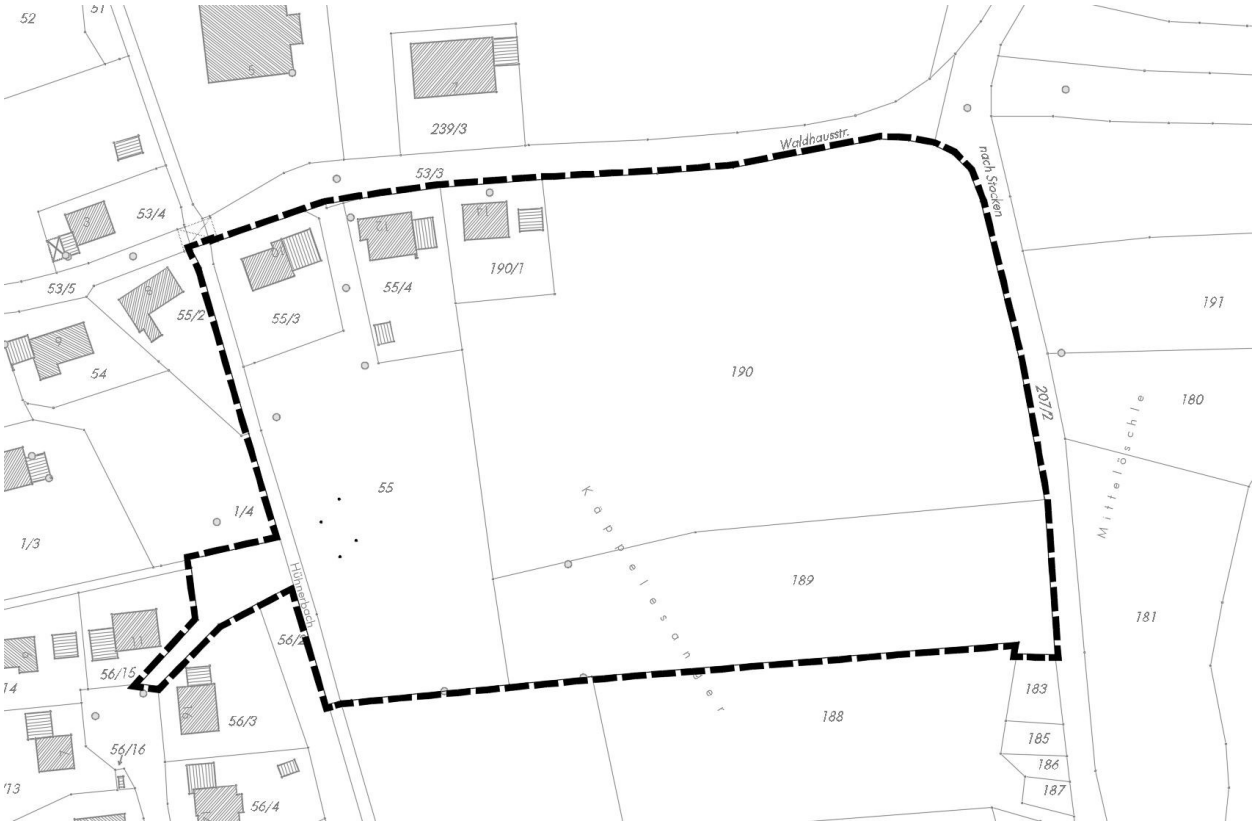



Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

## 2. Veranlassung

### 2.1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Osterzell hat sich entschieden, den Bereich am südöstlichen Rand von Osterzell planerisch zu erfassen. Das Areal ist geprägt von der angrenzenden Wohnbebauung, von der drei Grundstücke im Nordwesten des Plangebietes liegen, dem im Westen des Plangebietes verlaufenden Hühnerbach sowie dem darüber führenden Fußweg und landwirtschaftlich genutzter Grünfläche. Die Gemeinde sieht Handlungsbedarf für die Schaffung von Wohnraum, da eine durchgeführte Erhebung einen Bedarf von 16 Bauplätzen für 15 Einheimische und einen Alt-Osterzeller, der in den Ort zurück ziehen möchte, ergeben hat. Als bevorzugte Bauplätze wurde in der Mehrheit der Ortsteil Osterzell angegeben. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, den gegenständlichen Bebauungsplan aufzustellen.

### 2.2. Alternativenprüfung

Im Zuge der Planung hat die Gemeinde auch nach alternativen Standorten für das geplante Wohnbaugebiet gesucht. Betrachtet wurden neun Flächen in den Ortsteilen Osterzell, Oberzell und Stocken. Die kleineren Ortsteile

wurden nicht betrachtet, da für diese ein Baugebiet mit ca. 16 Bauplätzen zu überdimensioniert gewesen wäre (s. Abbildung 2). Die Auswirkungen eines Baugebietes dieser Größe sind bei kleineren Orten regelmäßig nachteilig für die Dorfgemeinschaft und das Ortsbild. Kleinteiligere Entwicklungen sind zwar denkbar, jedoch ist der dringende Bedarf an Wohnbauflächen in dieser Größenordnung kurzfristig nicht darüber realisierbar.

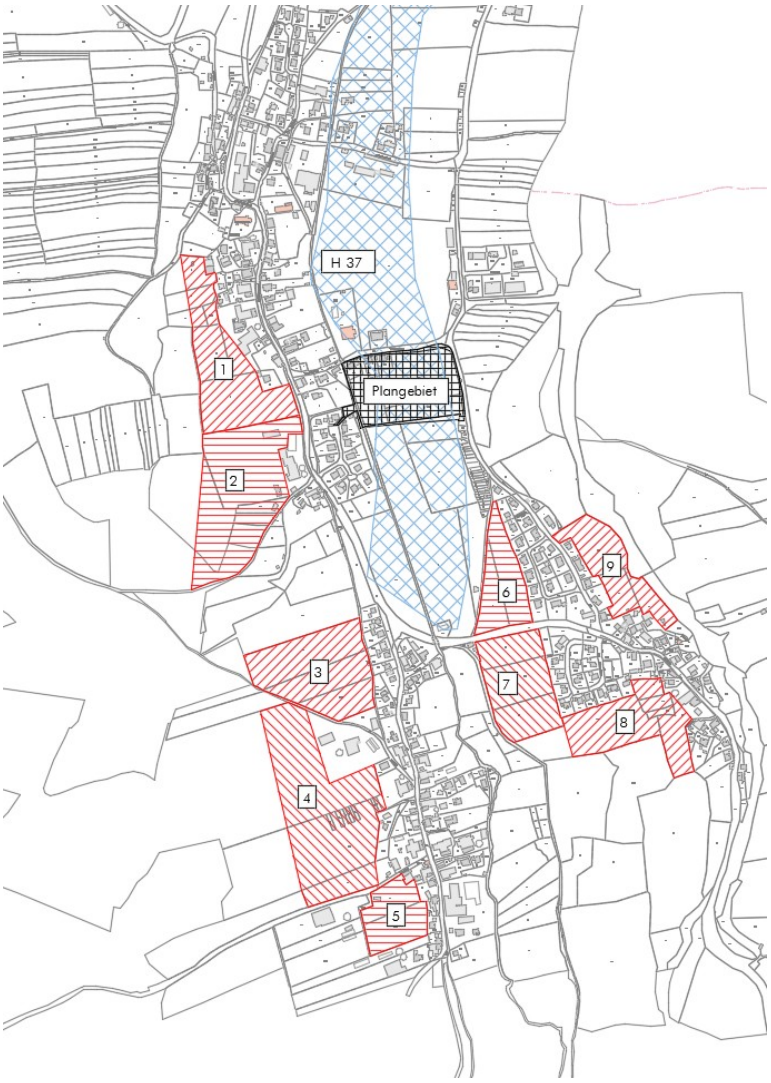



Abbildung 2: Alternativenprüfung bei den Ortsteilen Osterzell (Fläche 1 und 2), Oberzell (3 bis 5) und Stocken (6 bis 9). Ebenfalls zu sehen sind das derzeitige Plangebiet und das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz H 37, unmaßstäblich

Die Prüfung der einzelnen Alternativen konzentriert sich auf die Aspekte Flächennutzungsplan (s. Abbildung 3), Regionalplan, benachbarte Betriebe, Hofstellen oder Straßen, Verfügbarkeit der Grundstücke und Erschließung. Sie kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Gebiet 1: Westrand des Ortsteiles Osterzell, westlich der Bebauung entlang der Rottenbucher Straße
Flächennutzungsplan: Das Gebiet grenzt an eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, insbesondere für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an.
Regionalplan: Keine Betroffenheit durch Vorbehalts- oder Vorrangebiete für Landschaft, Hoch- oder Trinkwasser.
Nachbarschaft: in östlicher Nachbarschaft Landwirtschaft, Probleme mit Immissionsschutz zu erwarten
Verfügbarkeit: Grundstückserwerb derzeit nicht möglich.
Erschließung: Das Gebiet wäre wohl nur von Süden durch eine Stichstraße erschließbar, jede Erschließung im Norden würde über Privatgrund verlaufen. Eine derartige, schlauchartige Erschließung erscheint für ein Gebiet dieser Größe als unzureichend.

Gebiet 2: Südwestrand des Ortsteiles Osterzell, südwestlich des dortigen landwirtschaftlichen Betriebes
Flächennutzungsplan: Das Gebiet liegt zu großen Teilen in einer Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Landschaftsbild, die von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und Erstaufforstung freizuhalten ist.
Regionalplan: Keine Betroffenheit durch Vorbehalts- oder Vorrangebiete für Landschaft, Hoch- oder Trinkwasser.

Nachbarschaft: in östlicher Nachbarschaft Landwirtschaft, Probleme mit Immissionsschutz zu erwarten
Verfügbarkeit: Grundstückserwerb derzeit nicht möglich.
Erschließung: Die Erschließung ist von der östlich vorbeiführenden Straße denkbar, die ausgebaut werden müsste.

Gebiet 3: Nordwestrand des Ortsteiles Oberzell, westlich der Bebauung entlang der Dorfstraße
Flächennutzungsplan: Am Nordrand des Gebietes liegt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, insbesondere für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Auch wenn die Bebauung dieses Gebiet ausspart, beeinträchtigt die Fläche doch eine mögliche Erschließung von dieser Seite (siehe Punkt Erschließung)
Regionalplan: Keine Betroffenheit durch Vorbehalts- oder Vorrangebiete für Landschaft, Hoch- oder Trinkwasser.
Nachbarschaft: Nördlich angrenzend befindet sich eine aktive Kiesgrube, welche laut Betreiber nach Süden erweitert werden soll, in südlicher Nachbarschaft befindet sich ein aktiver Landwirt, es sind Probleme mit dem Immissionsschutz zu erwarten.
Verfügbarkeit: Grundstückserwerb derzeit nicht möglich.
Erschließung: Die Erschließung wäre von Osten über die Ortsverbindungsstraße oder von Süden über die dortige Straße denkbar. Letztere müsste dafür ausgebaut werden.

Gebiet 4: Westrand des Ortsteiles Oberzell, westliche der bestehenden, teils landwirtschaftlichen Bebauung
Flächennutzungsplan: Laut Flächennutzungsplan sind dort Eingrünungsmaßnahmen von Gebäuden im Außenbereich vorgesehen, die jedoch nicht erkennbar sind.
Regionalplan: Keine Betroffenheit durch Vorbehalts- oder Vorrangebiete für Landschaft, Hoch- oder Trinkwasser.
Nachbarschaft: nördlich und östlich befinden sich aktive Landwirtschaften, Probleme mit Immissionsschutz zu erwarten.
Verfügbarkeit: Grundstückserwerb derzeit nicht möglich.
Erschließung: Die Erschließung wäre von Norden oder Süden denkbar, die jeweiligen Straßen wären auszubauen. Eine Erschließung von Osten würde über Privatgrund führen.

Gebiet 5: Südrand des Ortsteiles Oberzell, Baulücke zwischen bestehender, teils landwirtschaftlicher Bebauung
Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet Fläche für die Landwirtschaft dar.
Regionalplan: Keine Betroffenheit durch Vorbehalts- oder Vorrangebiete für Landschaft, Hoch- oder Trinkwasser.
Nachbarschaft: umgeben von aktiver Landwirtschaft, Probleme mit Immissionsschutz zu erwarten.
Verfügbarkeit: Grundstückserwerb derzeit nicht möglich.
Erschließung: Die Erschließung wäre von Norden durch eine Stichstraße denkbar.

Gebiet 6: Westrand des Ortsteiles Stocken, westlich der bestehenden Bebauung, nördlich der Forststraße
Flächennutzungsplan: Das Gebiet liegt in einer Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Landschaftsbild, die von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und Erstaufforstung freizuhalten ist.
Regionalplan: Keine Betroffenheit durch Vorbehalts- oder Vorrangebiete für Landschaft, Hoch- oder Trinkwasser.
Nachbarschaft: Südlich verläuft die angrenzende Forststraße / Staatsstraße St 2014, Probleme mit Immissionsschutz zu erwarten.
Verfügbarkeit: Grundstückserwerb derzeit nicht möglich.
Erschließung: Die Erschließung wäre nur von Süden über die bestehende Forststraße denkbar. Eine Erschließung von Osten würde über Privatgrund führen.

Gebiet 7: Westrand des Ortsteiles Stocken, westlich der bestehenden Bebauung, südlich der Forststraße
Flächennutzungsplan: Das Gebiet liegt in einer Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Landschaftsbild, die von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und Erstaufforstung freizuhalten ist.
Regionalplan: Keine Betroffenheit durch Vorbehalts- oder Vorrangebiete für Landschaft, Hoch- oder Trinkwasser.
Nachbarschaft: Nördlich verläuft die angrenzende Forststraße / Staatsstraße St 2014, Probleme mit Immissionsschutz zu erwarten.
Verfügbarkeit: Grundstückserwerb derzeit nicht möglich.
Erschließung: Die Erschließung wäre von Norden über die bestehende Forststraße oder von Westen über den Brautweg denkbar, welcher jedoch ausgebaut werden müsste. Eine Erschließung von Osten würde über Privatgrund führen.

Gebiet 8: Südrand des Ortsteiles Stocken, südlich und westlich der bestehenden Bebauung
Flächennutzungsplan: Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Regionalplan: Keine Betroffenheit durch Vorbehalts- oder Vorrangebiete für Landschaft, Hoch- oder Trinkwasser.
Nachbarschaft: Keine Konflikte mit Gewerbe, Landwirtschaft oder Straßenverkehr bekannt.
Verfügbarkeit: Grundstückserwerb derzeit nicht möglich.

Erschließung: Teilweise ist das Gebiet sehr steil, dort liegt der Osterzeller Schlittenberg. Die Erschließung ist dadurch sehr schwierig, wäre allerdings über den angrenzenden Stich der Forststraße theoretisch möglich.

Gebiet 9: Ostrand des Ortsteiles Stocken, nördlich und östlich der bestehenden Bebauung
Flächennutzungsplan: Das Gebiet liegt zu großen Teilen in einer Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Landschaftsbild, die von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und Erstaufforstung freizuhalten ist. Teilweise liegt das Gebiet auch in einer Fläche mit hohem Entwicklungspotential für Mager- und Trockenstandorte.
Regionalplan: Keine Betroffenheit durch Vorbehalts- oder Vorrangebiete für Landschaft, Hoch- oder Trinkwasser.
Nachbarschaft: Keine Konflikte mit Gewerbe, Landwirtschaft oder Straßenverkehr bekannt.
Verfügbarkeit: Grundstückserwerb derzeit nicht möglich.
Erschließung: Teilweise ist das Gebiet extrem steil, die Erschließung wäre dadurch sehr schwierig. Zudem kann das Gebiet nur durch eine Stichstraße von Nordwesten her erschlossen werden. Jede andere Erschließung würde über Privatgrund führen.

Gebiet 10 – Gegenständliches Plangebiet: Südostrand des Ortsteiles Osterzell, östlich der bestehenden Bebauung
Flächennutzungsplan: Das Gebiet ist größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft, in kleinen Teilen auch als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt teils in einem Überschwemmungsbereich, der nach dem Hochwasser 1999 festgesetzt wurde. Der Überschwemmungsbereich wurde inzwischen aber präziser ermittelt. Außerdem wurden in der gegenständlichen Bauleitplanung Maßnahmen zum Hochwasserschutz aufgenommen, die von einem Fachbüro ermittelt wurden. Das Plangebiet liegt weiter im Wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet H 37 und im Wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet WVB 99, zudem in einem Bereich zum Aufbau von Gewässerschutzstreifen ohne Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie zur Renaturierung von Fließgewässern. Dem wird durch Festsetzung eines Grünstreifens entlang des Hühnerbaches Rechnung getragen.
Regionalplan: Lage im WVB 99 und Vorranggebiet H 37, s. Ausführungen im Absatz ‚Flächennutzungsplan‘.
Nachbarschaft: Konflikt mit nördlich angrenzender Schreinerei wurde im Verlauf des Verfahrens ausgeschlossen.
Verfügbarkeit: Grundstück verfügbar.
Erschließung: Erschließung durch bestehende, angrenzende Straßen problemlos möglich.

Aufgrund dieser Alternativenprüfung kommt die Gemeinde zu der Ansicht, dass das Baugebiet derzeit nur im gegenständlichen Plangebiet realisiert werden kann. Zwar sprechen Darstellungen im Flächennutzungsplan und Regionalplan zunächst gegen den gewählten Standort. Doch auch bei anderen betrachteten Flächen gibt es derlei Einschränkungen. Hinzu kommt, dass sich die Erschließung im Plangebiet sehr einfach gestaltet, während sie bei anderen Plangebieten auf teils unüberwindbare Hindernisse trifft. Darüber hinaus stehen anderen Flächen nicht zum Verkauf, was eine zeitnahe Behebung des dringenden Wohnbedarfs unmöglich macht. Der Hochwasserproblematik im gegenständlichen Plangebiet wird durch entsprechende Maßnahmen begegnet.

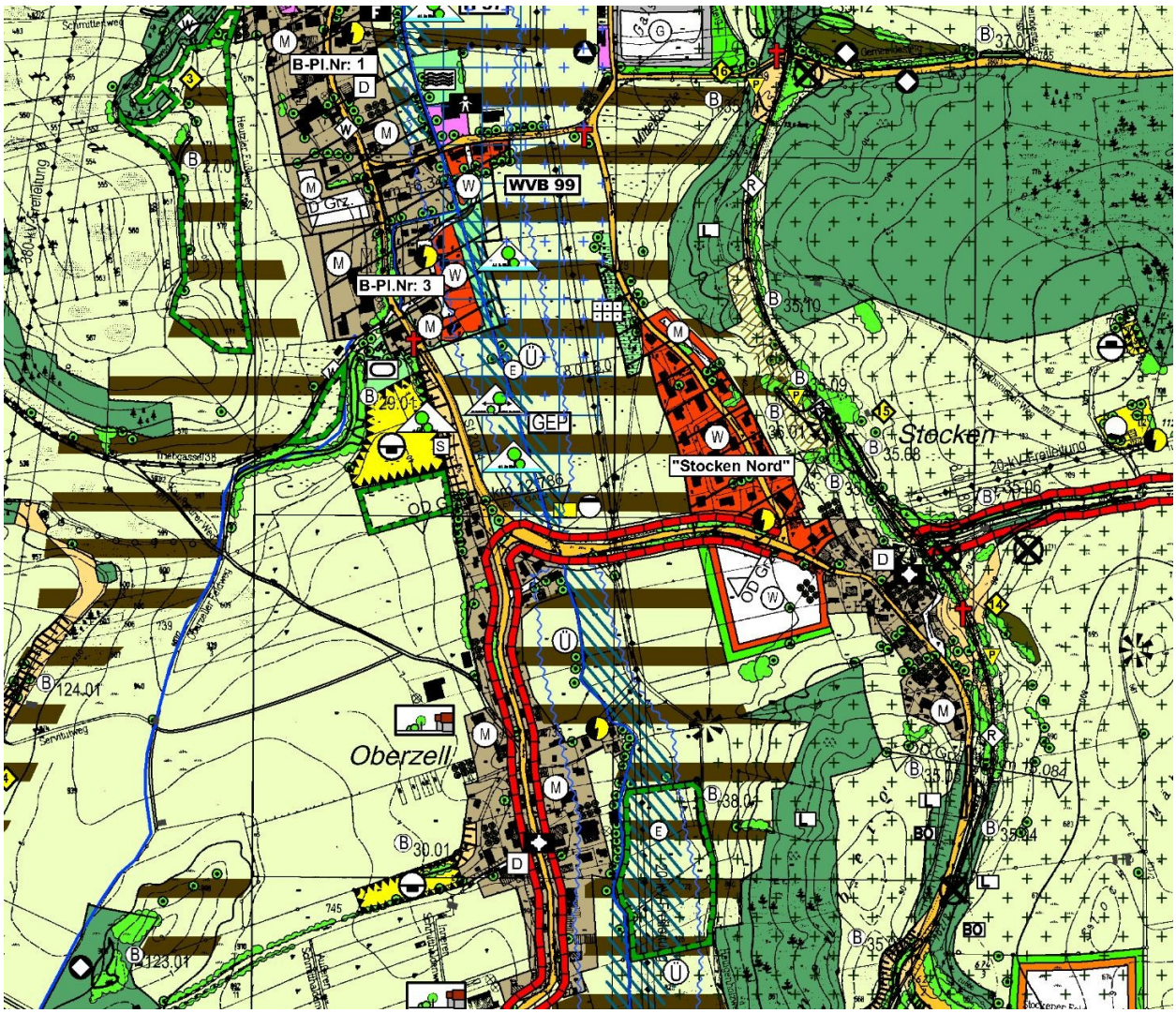



Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Osterzell für die Ortsteile Osterzell, Oberzell und Stocken, unmaßstäblich

## 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 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Osterzell gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2018 und RP 16 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Das Plangebietes liegt gemäß Regionalplan Allgäu im Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 37 und im Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der Trinkwasserversorgung WVB 99 (RP 16 B I 3.3.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung).

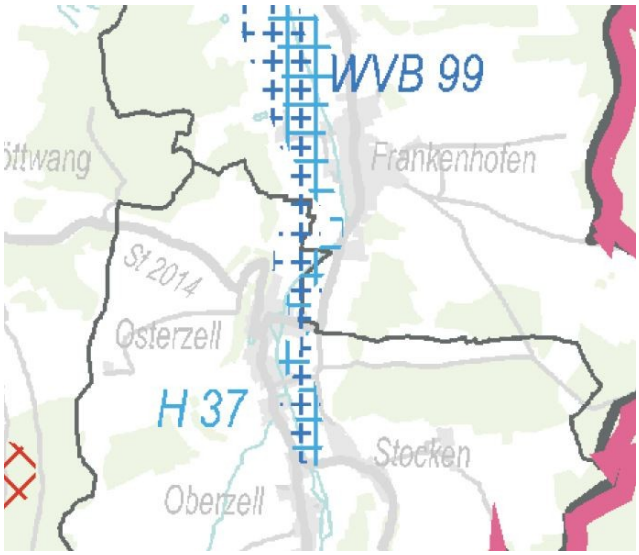



Abbildung 4: Ausschnitt Karte 2, Regionalplan 16 Allgäu

In der Begründung zum Regionalplan 16 Allgäu heißt es zu Vorrangebieten Wasserversorgung (WVB):

*„In Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung (WVB) wird zwar dem Trinkwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen. Im Einzelfall kann aber anderen für das öffentliche Wohl wichtigen Belangen und Vorhaben eine noch größere Bedeutung zukommen. Die Abwägung obliegt der für das jeweilige Verfahren zuständigen Behörde (z.B. der Gemeinde/ Stadt bei der Aufstellung von Bauleitplänen, dem Landratsamt bei Genehmigungsverfahren).*

*Über die Vereinbarkeit bestehender und geplanter Nutzungen mit dem Sicherungszweck von Vorranggebieten Wasserversorgung gibt die Positiv- und Negativliste im Anhang 1 Auskunft. In Vorbehaltsgebieten sind diese Vorgaben nicht verbindlich, aber sie dienen den Kommunen und den potentiellen Projektträgern zur Information, dass bei diesen Flächennutzungen den Belangen des Trinkwasserschutzes in der Abwägung ein besonderes Gewicht zukommt.“*

Der genannte Anhang 1 ist in der Begründung des Regionalplanes 16 zu finden. Weiter heißt es in genannter Begründung des Regionalplans:

*„In Bereichen, die sowohl für den Hochwasserschutz als auch für den Trinkwasserschutz von Bedeutung sind und die bereits als Vorranggebiete zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes im Regionalplan ausgewiesen sind (Nr. H ...), wurde entweder ganz auf die Darstellung eines Vorrang- oder Vorbehaltsgebietes zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung verzichtet (in Randbereichen) oder nur ein Vorbehaltsgebiet festgelegt (siehe o.g. Gebiete).*

*[...]*

*Das WVB 90 überlagert sich mit dem Hochwasservorranggebiet H 35, das WVB 99 mit H 37.“*

Zum Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 37 heißt es in der Begründung des Regionalplans 16 Allgäu:

*Die extremen Niederschlags- und Abflussereignisse der letzten Jahre mit Wiederkehrzeiten von weit über 100 Jahren und hier insbesondere die Überschwemmungen an Pfingsten 1999 und im August 2005, die enorme Schäden an Hab und Gut von Privatpersonen, an Infrastruktureinrichtungen, in Wirtschaftsbetrieben und Produktionsstätten sowie in der Landwirtschaft verursachten, erfordern neben der unmittelbaren Gefahrenabwehr vor Ort auch planerische Vorkehrungen. [...] Im planerischen Bereich waren sie Anlass, das vorliegende Hochwasserschutzkonzept mit der Ausweisung von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes in den Regionalplan aufzunehmen. [...]*

*Der Erhalt von Überschwemmungsgebieten ist vom Gesetzgeber in § 32 WHG vorgeschrieben. Wenn in besonders begründeten Fällen ein Überschwemmungsgebiet in Wegfall kommt, so ist im Interesse des Hochwasserschutzes ein Ausgleich zu schaffen. Die Bedeutung der Rückhalteräume ist in der Sache unumstritten.*

*Aufgrund der Siedlungstätigkeit der vergangenen Jahre und der erheblich gestiegenen Sicherheitsbedürfnisse der Bevölkerung bedarf es wegen der Siedlungsgebiete, Verkehrsanlagen usw. in den Einzugsgebieten, insbesondere von Iller, Lech und Wertach, eines möglichst weitreichenden Hochwasserschutzes. Dabei können*

*im Rahmen der Regionalplanung etwaige Probleme im Zusammenhang mit aufsteigendem Grundwasser sowie Rückstau aus der Kanalisation (z.B. Forggenseebereich, unteres Gennachtal usw.) nicht behandelt werden. Diesbezügliche und andere technische Fragen sind im Zuge der Detailplanung durch das Wasserwirtschaftsamt ebenso abzuklären wie etwaige Entschädigungsfragen.*

*Als Hochwasserschutzmaßnahmen können neben lokalen Baumaßnahmen vor allem auch Maßnahmen zu Abflussverzögerungen in den Niederschlagseinzugsgebieten sowie Hochwasserrückhaltemaßnahmen ergriffen werden. Im einzelnen ist hier die Erhöhung des Rückhaltevermögens in der Landschaft durch Freihaltung und Reaktivierung der natürlichen Überschwemmungsbereiche zu nennen. Dabei ist dem passiven Hochwasserschutz nicht zuletzt auch aus Kostengründen der Vorzug vor technischen Maßnahmen zu geben. Der Erhaltung und Mehrung der Auwälder kommt mit Blick auf die Hochwasserrückhaltung ebenfalls Bedeutung zu. Durch die Wasserwirtschaftsverwaltung wurden die Überschwemmungsgebiete aufgrund der vorangegangenen Hochwasserereignisse durch Vermessungen ermittelt und daraus die Vorranggebiete zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes abgeleitet.*

*[...]*

*Den Gemeinden wird anheim gestellt, dass sie hier gegebenenfalls über die Bauleitplanung entsprechende Darstellungen vornehmen. Bestehende Anlagen (Gebäude, Infrastruktureinrichtungen) innerhalb von Hochwasservorrangflächen werden nicht in Frage gestellt.“*

Weiter heißt es in der Begründung des Regionalplans 16 Allgäu:

*„H 29 und H 30, H 36 bis H 39 (Gennach-, Hühnerbachtal)*
*Alle Kommunen, die in den Flusstälern von Gennach und Hühnerbach liegen, sind hochwassergefährdet. Der Erhalt der jeweiligen Gebiete ist wichtig, um die Hochwasserspitzen zu brechen (dämpfen) und die Unterliegerorte vor größeren Gefahren bei Hochwasser zu bewahren. Die Sicherung der Gebiete ist von erheblicher Bedeutung für den Bereich der Gennach nach dem Zusammenfluss mit dem Hühnerbach. Ohne diese Gebiete würde sich die Hochwassergefahr für Jengen, Lindenberg und Buchloe erheblich vergrößern; ein Schutz durch technische Maßnahmen (Hochwasserfreilegungen) wäre aufgrund der Leistungsschwäche der Gennach und des Ortsbildes in den engbebauten, von der Gennach durchflossenen Siedlungsgebieten nicht machbar.“*

Fazit: Die Gemeinde erkennt die Problematik aus dem als H 37 gekennzeichneten hochwassergefährdeten Bereichen und hat bereits vor Beginn der Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt Kontakt aufgenommen. Bei der gegenständlichen Planung muss sowohl eine Hochwassergefährdung für das Plangebiet als auch eine Gefährdung durch Rücknahme des Retentionsraums ausgeschlossen werden. Hierzu sind anhand hydraulischer Berechnungen Karten mit dem Bereich einer HQ-100-Linie erstellt worden.
Zur Begegnung der Hochwasserproblematik wurden mit dem Erschließungsplaner sowie dem Büro Mooser, Kaufbeuren, Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich erarbeitet. Durch die Errichtung eines Erdwalls am Südrand des Plangebietes wird das Plangebiet vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt. Zudem wurde eine Fläche für einen Retentionsraumausgleich ermittelt. Dort soll durch ausreichende Abgrabung gewährleistet werden, dass der im Plangebiet verlorene Retentionsraum ausgeglichen wird. Erdwall und Retentionsraumausgleichfläche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Östlich des Plangebietes liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Singoldniederung, östliche Hänge und Wälder“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 Natur und Landschaft). Dies liegt jedoch gemäß genannter Karte deutlich entfernt vom gegenständlichen Plangebiet. Von einer Beeinträchtigung der Planung ist daher nicht auszugehen.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

### 3.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.2.1. (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2. (Z) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

1.2.6. (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
- Ländlicher Raum, untergliedert in
  a) allgemeiner ländlicher Raum und
  b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

4. Verkehr

4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

5. Wirtschaft

5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

5.4.3 (G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.2.1 (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

7.2.4 (G) Außerhalb der Wasserschutzgebiete sind empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung in den Regionalplänen festzulegen.

7.2.5. (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden.

### 3.1.2. Regionalplan der Region Allgäu

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

(G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.

A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

A II 1.3 (Z) Im Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Kleinzentrum Germaringen/ Westendorf sowie dem Siedlungsschwerpunkt Mauerstetten und der Gemeinde Stöttwang erfolgen.

A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

B I 2.3.2.7 (Z) Flussbegleitende Auwälder insbesondere an Iller und Wertach sollen hinsichtlich ihres Umfanges und ihrer naturnahen Zusammensetzung erhalten und weiterentwickelt werden.

B I 2.3.2.9 (Z) Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang Kirnach, Waldbach, östlich und westlich Günz, Geltnach, Lobach, Singold, Gennach, Hühnerbach, Mühlbach, Konstanzer Ach, Oberer Argen und Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden.

B I 3.2.1 (Z) Die Wasserversorgung soll den derzeitigen und künftigen Bedarf in der Region Allgäu (16) dauerhaft sicher stellen. Vorrangig soll für die Trinkwasserversorgung Grundwasser genutzt werden. Auf einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Wasser soll hingewirkt werden.

B I 3.2.2 (Z) Die öffentliche Wasserversorgung soll auch künftig als bedeutender Bestandteil der Daseinsvorsorge in der Verantwortung vor Ort verbleiben. Kleinräumige Strukturen öffentlicher Wasserversorgungsanlagen sollen, soweit eine einwandfreie Wasserversorgung gewährleistet ist, beibehalten werden.

B I 3.2.3 (Z) Genutzte oder zur Nutzung vorgesehene Trinkwasservorkommen sollen durch Wasserschutzgebiete gesichert werden. Außerhalb der Schutzgebiete sollen empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete (Wasserversorgung) ausgewiesen werden.

B I 3.2.5 (Z) Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung (Trinkwasser)
Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung werden die nachfolgend aufgeführten Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung bestimmt. (u.a.)

WVB 99, Hühnerbachtal, Markt Kaltental, Gde. Osterzell.

In den Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung von Trinkwasser bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
Die Lage der Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.

B I 3.3 (Z) Der Hochwasserschutz ist in der ganzen Region zu verbessern; er soll insbesondere an Iller, Wertach und Lech sowie deren Nebengewässern den gestiegenen Anforderungen und Sicherheitsbedürfnissen Rechnung tragen.

(Z) Die Möglichkeiten der Hochwasserrückhaltung sollen vor allem im Einzugsgebiet der Iller, Wertach und des Lechs durch die Ausweisung von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten ausgeschöpft werden. In den Vorranggebieten hat der Hochwasserschutz gegenüber konkurrierenden Nutzungen Vorrang.

B I 3.3.1 (Z) Vorranggebiete Hochwasser
Zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes werden die nachfolgend aufgeführten wasserwirtschaftlichen Vorranggebiete bestimmt. (u.a.)
H 37, Hühnerbach, GGde. Bidingen, Gde. Jengen, Gde. Kaltental, Gde. Oberstendorf, Gde. Osterzell
Die Lage und Abgrenzung der Vorranggebiete bestimmt sich nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

B II 2.4.4 (G) Sowohl der Erhalt als auch eine bedarfsgerechte Verbesserung des ländlichen Straßen- und Wegenetzes ist anzustreben.

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

B V 1.2 (Z) 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.

B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1.5 (G) Innerörtliche Grünflächen wie Parkanlagen, Flussbegleitgrün und sonstige bedeutsame Grünstrukturen sind insbesondere in den zentralen Orten sowie in den Kur- und Erholungsorten möglichst zu erhalten.

B V 1.6 (G) Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten sollen insbesondere in den zentralen Orten Kempten (Allgäu), Kaufbeuren und Lindau (Bodensee) als Trenngrün gesichert werden.

B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

## 3.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Osterzell verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Teils ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das übrige Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel mit der gegenständlichen Planung geändert, um die Voraussetzung für die gegenständliche Planung zu schaffen.

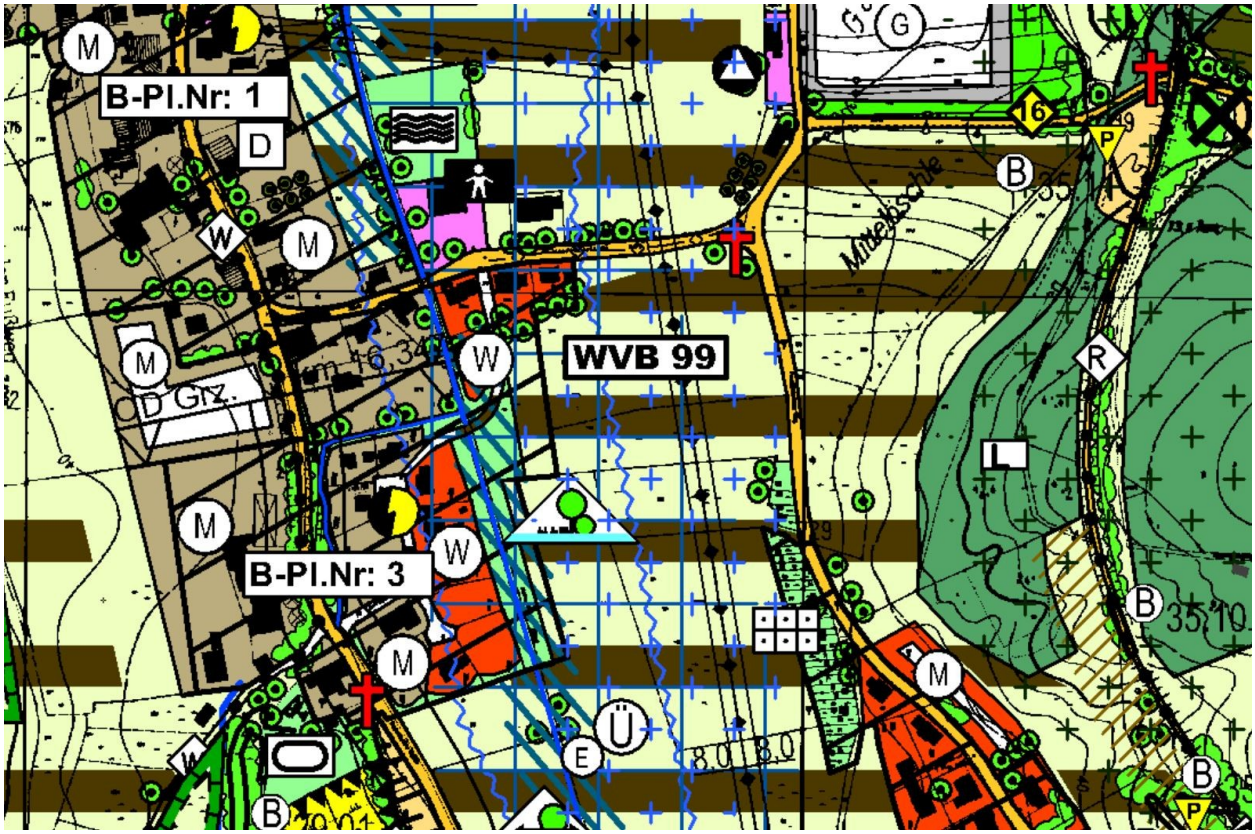



Abbildung 5: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Osterzell, unmaßstäblich

## 4. Lage und Bestand

### 4.1. Derzeitige Bebauung

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes finden sich derzeit drei Wohnhäuser.

### 4.2. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist relativ eben auf einer Höhe von ca. 725 m ü NN bis ca. 727 m ü NN. Es ist zu einem kleinen Teil geprägt von der vorhandenen Bebauung, den genannten drei Wohnhäusern. Im Westen des Plangebietes verläuft der Hühnerbach sowie ein Fußweg, der mittels einer Brücke den Bach überquert. Entlang des Baches und des Weges befinden sich einige Bäume und Sträucher. Das übrige Plangebiet besteht aus intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern der Bodenkomplex „Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig“.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Laut Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:200.000, des Umweltatlas Bayern herrscht im Plangebiet eine hohe Wasserdurchlässigkeit vor.

### 4.3. Voraussichtliche Auswirkungen

Die bisherige Bebauung wird durch die gegenständliche Bebauung in ihrem Bestand gesichert. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl für die neuen Bauplätze wird eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht. Es

wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau von ca. 23 Wohngebäude geschaffen, um den innerörtlichen Bedarf an Bauplätzen zu decken.

Durch diese Festsetzungen soll eine geordnete Entwicklung und Erweiterung des Ortes ermöglicht werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen, vor allem im Westen des Plangebietes, wird der Nähe zum dort verlaufenden Hühnerbach und der dadurch bedingten Hochwassersituation Rechnung getragen.

Auch die Einfügung ins Landschaftsbild wird durch die Eingrünungsmaßnahmen verbessert. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad zwar zunehmen, dafür werden keine wertvollen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

### 4.4. Denkmalschutz

Es befinden sich im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung keine Denkmäler. Ein Auftreten von unbekannten Bodendenkmalen wird nicht erwartet. 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 die nördlich vorbeiführende Waldhausstraße und die östlich vorbeiführende Grüntenstraße sowie die Planstraßen erschlossen. Die Waldhausstraße führt in westlicher Richtung zum Ortskern und der Staatsstraße 2014. Diese führt im Westen nach Kaufbeuren, im Osten nach Schongau. Dort besteht über die Bundesstraßen B 12, B 17 und B 472 Anschluss an das überregionalen Verkehrsnetz.

#### 5.1.2. Kanal – Entwässerung – Zisternen

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

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

Für jedes Baugrundstück ist der Einbau einer Brauchwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 5 bis 8 $m^3$ zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwassers verpflichtend vorgeschrieben. Auf dem privaten Grundstück ist ein Revisionsschacht unterzubringen, welcher jeweils mit einem Überlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist.
Die Zuleitung zu den jeweiligen Baugrundstücken wird seitens der Gemeinde Osterzell im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellt. Die fachlich einwandfreie Herstellung und Funktion der privaten Regenwasserzisternen ist von der Gemeinde abzunehmen.

### 5.2. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen entsprechen den aktuellen Gegebenheiten oder richten sich bei neuen Bauplätzen nach umliegenden Gebäuden.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) festgelegt. OK RFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Garagen und Stellplätze:

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 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

### 6.1. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist zu einem kleinen Teil im Bestand bebaut. Im Westen des Plangebietes findet sich der Hühnerbach und ein Fußweg, der mittels einer Brücke den Bach überquert. Entlang des Baches und des Weges finden sich Bäume und Sträucher. Der Rest des Plangebietes besteht aus intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche.

### 6.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen sowie, im nordöstlichen Teil des Plangebietes, für eine alleeartige Gestaltung der Waldhausstraße sowie der Grüntenstraße sorgen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Gebietsprägende Bäume und Sträucher sollen erhalten bleiben und sind entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Im Süden des Plangebietes soll eine Ortsrandeingrünung die Einbindung in die Landschaft gewährleisten. Im Westen des Plangebietes sollen die Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen eine naturverträgliche Umrahmung des Hühnerbaches gewährleisten und zudem für ausreichend Abstand vor möglichen Hochwasser-Überschwemmungsflächen sorgen.
Darüber hinaus dürfen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft keine Düngungen vorgenommen und keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Dies entspricht der Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplanes als Fläche zum Aufbau von Gewässerschutzstreifen.

### 6.3. Private Grünflächen des WA-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

Parallel zum Bebauungsplan „Südlich der Waldhausstraße“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Das Plangebiet hat 25.493 m² Geltungsbereich. Nicht zum Eingriff zählen die Grundstücke der bereits bestehenden Wohnhäuser mit insgesamt 2666 m². Ebenfalls nicht zum Eingriff zu werten sind die 2164 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Nicht zum Eingriff zählen weiterhin die Fläche des Hühnerbaches (410 m²), die Fläche des bestehenden Fußweges, der von Norden kommend nach Westen den Hühnerbach überquert (457 m²), die Grünflächen entlang des besagten Fußweges im Norden des Plangebietes im Bereich der bestehenden Bebauung (138 m²), die Grünflächen entlang des besagten Fußweges im Westen des Plangebietes, westlich des Hühnerbaches (320 m²) sowie die öffentliche Grünfläche, die im Süden des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung die Planstraße verlängert (224 m²). Übrig bleibt demnach ein Eingriff von 19.114 m². (s. Abbildung 6)

Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ < 0,35 und damit Typ B des Leitfadens) und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II des Leitfadens).
Es wird Feld B II des Leitfadens und wegen der geringen Versiegelung und der Vermeidungsmaßnahmen der Ausgleichsfaktor von 0,5 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von 9.557 m² an Ausgleichsflächenbedarf (19.114 m² x 0,5 = 9557 m²). Davon werden 2164 m² in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert. Die übrigen 7.393 m² werden auf der Fl. Nr. 532, Gemarkung Osterzell, realisiert. Diese Fl. Nr. hat eine Fläche von 7487 m², ist damit also ausreichend groß für die benötigte Ausgleichsfläche.

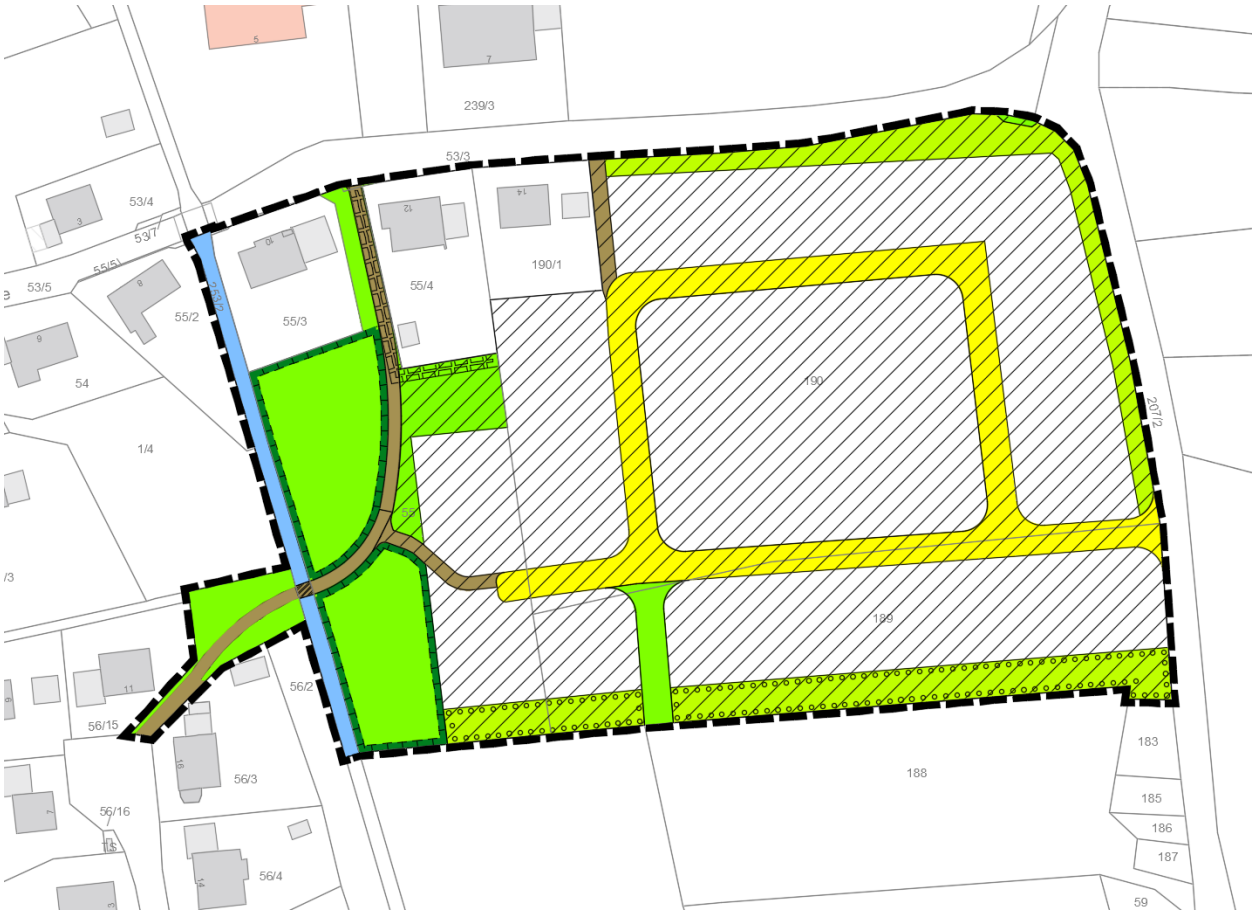



Abbildung 6: Eingriff im gegenständlichen Bebauungsplan (schraffierte Fläche). Bebaute Grundstücke, bestehende Fußwege, Gewässer, Ausgleichsflächen im Plangebiet sowie Grünflächen, die unverändert bleiben, werden nicht als Eingriff gewertet.

Die konkreten Maßnahmen zur Ausgleichsflächengestaltung sind in nachfolgender Abbildung 7 beschrieben.

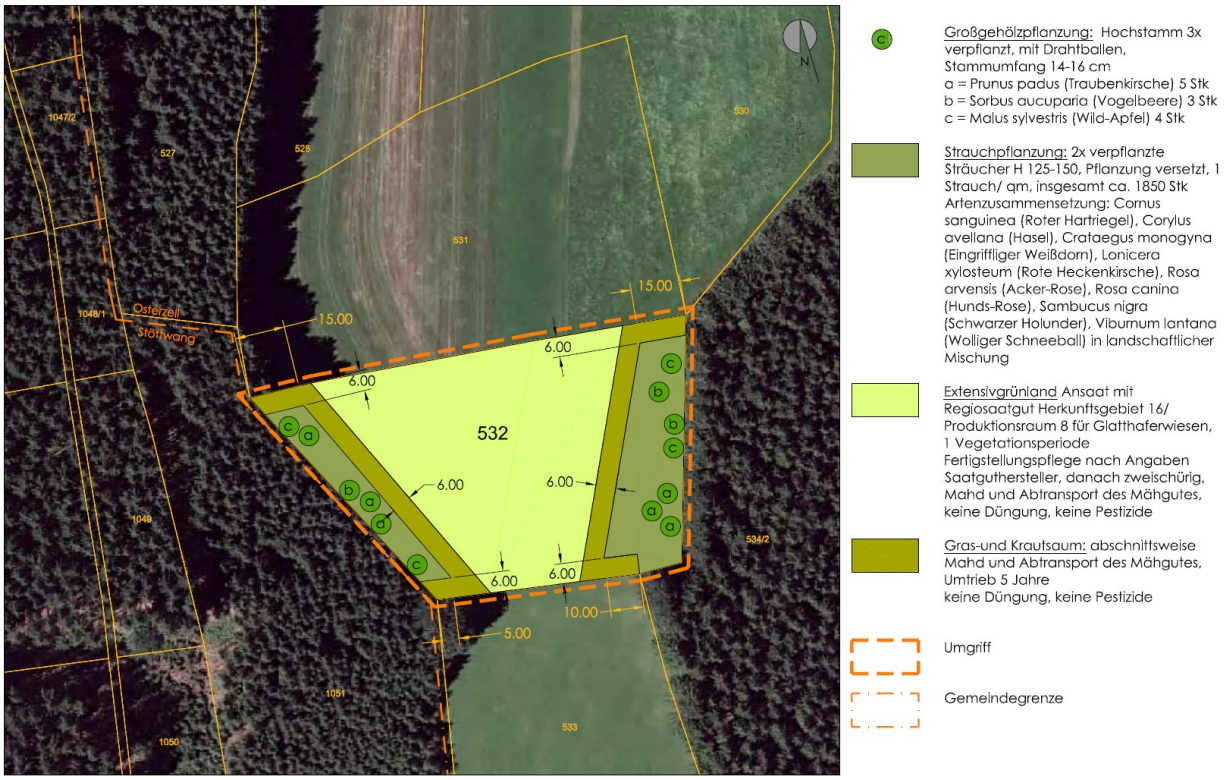



Abbildung 7: Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen, unmaßstäblich

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

Im Westen des Plangebietes liegt Wohnbebauung. Von dieser Seite ist keine Lärmbelästigung zu erwarten. Im Norden liegt der örtliche Kindergarten sowie das Naturfreibad. Im Norden, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Waldhausstraße, liegt ein Schreinereibetrieb. Weiter im Norden, in über 250 m Entfernung, liegt ein Sägewerk. Nordöstlich liegt ein Gewerbegebiet, der Wertstoffhof und das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Osterzell. Von dieser Seite werden derzeit keine störenden Immissionen erwartet. Im Fall des Schreinereibetriebes erfolgten diesbezüglich Abstimmungen zwischen dem Betreiber, der Handwerkskammer für Schwaben und der zuständigen Stelle im Landratsamt.

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 03.08.1988 zur Anwendung empfohlen.

### 7.1. 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. In der Gemeinde Osterzell steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

### 7.2. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Südlich der Waldhausstraße", wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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.

### 7.3. Regenerative Energie

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

Der Bayerische Bauernverband Kaufbeuren teilte mit Schreiben vom 03.12.2019 zum Verfahren mit:

> *„Zudem regen wir an, in diesem Baugebiet bei der Erschließung darauf zu achten, dass auch erneuerbare Energien bei der Heizung der Neubauten Verwendung finden können. Denn nach unserer Kenntnis besitzt die Gemeinde Osterzell mehrere forstwirtschaftliche Flächen, wo die Rohstoffversorgung für ein Heizkraftwerk gesichert wäre. Auch sind im Umfeld verschiedene öffentliche Gebäude wie Kindergarten, Feuerwehrhaus und andere in erreichbarer Nähe. Die Kosten für die Erschließung wären dann, wenn sie bereits bei der Neuerschließung des Baugrundes berücksichtigt würden, wesentlich günstiger zu gestalten.“*

## 8. Technische Infrastruktur

### 8.1. Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

8.2. Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten

Es existieren gemäß Grundbuch der Gemeinde Osterzell „Geh- und Fahrtrechte für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 55/4“ und „Geh- und Fahrtrecht, auszuüben an einer Teilfläche, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Band 23 Blatt 1273 BVNr. 1 (Flst. 55/3 zu 911 qm)“. Die genaue Lage der genannten Rechte ist in der Planzeichnung eingetragen.

8.3. 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.

Im Plangebiet liegt der Hühnerbach, der am westlichen Rand des Plangebietes verläuft. Entlang diesem besteht eine Gefährdung durch Hochwasser. Es existieren Messungen zum Überschwemmungsgebiet bei einem hundertjährigen Hochwasser, die als Überschwemmungsgebiet HQ 100 in der Planzeichnung eingezeichnet sind.

Demnach sind Teile des Plangebietes bei einem 100-jährigen Hochwasser überflutet. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt werden im Verlauf des Verfahrens Maßnahmen ermittelt, um eine Gefährdung durch Hochwasser auszuschließen. So wurde festgesetzt, dass am Südrand des Plangebietes ein Erdwall aufgeschüttet wird, um ein mögliches Hochwasser abzuhalten. Der verlorene Retentionsraum wird durch Abgrabung im Westen des Plangebietes auf der dortigen Grünfläche ausgeglichen. Bei einer zukünftigen Bebauung ist dann von keiner Hochwassergefährdung auszugehen.

Der Bayerische Bauernverband teilte mit Schreiben vom 03.12.2018 zum Verfahren unter anderem mit:

> *„Die überplante Fläche befindet sich derzeit im Überflutungsbereich des Hühnerbaches. Nach unserer Kenntnis soll rund um das Baugebiet ein Damm aufgeschüttet werden. Hier ist damit zu rechnen, dass diese Überflutungsfläche dann zu einem Rückstau am Hühnerbach führen wird. Direkt an der Straße nach Sachsenried befindet sich jedoch das Fäkalsammelbecken für Oberzell. Hier halten wir es für zwingend notwendig, dieses ebenfalls abzusichern, so dass es nicht überflutet werden kann. Es soll sichergestellt werden, dass keine Fäkalien und ähnlicher Abfall auf die landwirtschaftlichen Flächen ausgeschwemmt werden kann.“*

Nach Überprüfung des Sachverhaltes teilte das Büro Mooser, das auch den Retentionsraumausgleich ermittelt hat, mit E-Mail vom 24.05.2019 mit:

> *„Die Vermutung [...], dass die Anordnung eines Dammes am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes zu einer schädlichen Verlagerung der Überflutungsfläche, hin zum Fäkalsammelbecken der Gemeinde Oberzell, führen wird ist nicht richtig. Durch den volumengleichen Ausgleich der verdrängten Kubatur aus der Überschwemmung des Hühnerbaches im Bebauungsplangebietes, kann von einem wirkungsgleichen Retentionsraumausgleich ausgegangen werden. Dadurch ergibt sich keine Vergrößerung oder Verschiebung der Überschwemmungsfläche aus dem Hühnerbach in den oberstromigen Bereich, zum Fäkalsammelbecken.“*

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten teilte mit Schreiben vom 03.12.2018 zum Verfahren unter anderem mit:

> *„Der überwiegende Teil der Flächen im Planungsgebiet wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Nach unseren Informationen wird die Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt laut Seite 8 der Satzung im Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes. Im Rahmen der Begründung des Regionalplans ist im Interesse des Hochwasserschutzes ein Ausgleich zu schaffen. Wir bitten hier um vorzeitige Einbindung.*
> *Außerdem ist aus landwirtschaftlicher Sicht zu fordern, dass vom Wohngebiet abfließendes Wasser die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt. Weitere Einwendungen werden nicht erhoben.“*

Wie oben geschrieben, wurde der Retentionsraumausgleich inzwischen ermittelt.

8.4. Stromversorgung / Telekommunikation

Die LEW und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

Durch das Plangebiet verläuft eine oberirdische Stromleitung. Wie mit dieser verfahren wird, ergibt sich aus der Stellungnahme der LEW.

Die LEW Verteilnetz GmbH Buchloe teilte mit Schreiben vom 30.11.2018 zum Verfahren mit:

> *„Bestehende 20 -kV-Leitungen*

*Den Geltungsbereich kreuzt unsere 20-kV-Freileitung T2L. Außerdem verläuft auf den Flurstücken 55/0 und 189/0 der Gemarkung Osterzell eine 20-kV-Kabelleitung unserer Gesellschaft. Die Kabelleitung ist auf beiden Flurstücken mit einer Dienstbarkeit gesichert.*

*Der Verlauf der 20-kV-Leitungen ist in beiliegendem Mittelspannungsplan M=1:750 dargestellt. Der pauschale Schutzbereich der Freileitung beträgt jeweils 6 m beiderseits der Leitungsmittelachse. Der pauschale Schutzbereich der Kabelleitung beträgt jeweils 1m beiderseits der Trasse.*

*Bestehende 1-kV-Leitungen*

*Im westlichen Teil des Geltungsbereiches verlaufen außerdem 1-kV-Leitungen unserer Gesellschaft. Diese sind sowohl als Kabel- als auch als Freileitungen ausgeführt und im beiliegenden Ortsnetzplan M=1:500 dargestellt. Der Schutzbereich der 1-kV-Leitungen beträgt jeweils 1m beiderseits der Leitungsmittelachse bzw Trasse.*

*Auflagen und Hinweise innerhalb des Leitungsschutzbereiches*

*Bei sämtlichen Arbeiten im Leitungsschutzbereich der genannten Versorgungsleitungen müssen die folgenden Auflagen und Hinweise befolgt werden:*

- *Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vor schrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.*
- *Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschwingen des Kranseiles und der angeschlagenen Lasten in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort eines Baukrans ist deshalb entsprechend zu wählen.*
- *Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.*
- *Da es bei einer Beschädigung der Kabelleitungen außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im*
- *Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.*
- *Bei Grabarbeiten im Näherungsbereich bitten wir das bei gefügte "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel" zu beachten.*

*Baulandfreimachung- Abbau der 20-kV-Leitungen*

***Um eine Bebauung im Bereich des Leitungsschutzbereiches der Freileitung wie im Bebauungsplan vorgesehen zu ermöglichen, ist eine Teilverkabelung bzw. der Abbau der vorhandenen 20kVFreileitung notwendig.*** *Die Kosten für die Verkabelung werden von uns getragen. Wir nehmen entsprechende Planungstätigkeiten auf. Um eine rechtzeitige Ausführung zu gewährleisten, ist eine frühzeitige und vorausschauende Verständigung unserer*

*Betriebsstelle Biessenhofen*
*Ebenhofener Straße 36*
*87640 Biessenhofen*
*Tel. 0 8341/9527 – 55*

*nötig.*

***Bitte planen Sie vor der Umsetzung des Baugebietes einen Vorlauf von mindestens 8 Monaten ein, in denen wir die nötigen Arbeiten ausführen können.***

*Sollte zur Bauausführung ein Abbau der mit Dienstbarkeiten gesicherten 20-kV-Kabelleitung nötig sein, arbeiten wir auf Wunsch gerne ein Kostenangebot aus.*

*Im Bedarfsfall- elektrische Leitungsabschaltung*

*Nach Überprüfung der bestehenden Netzverhältnisse könnte im Bedarfsfall eine zeitlich begrenzte elektrische Abschaltung der 20-kV-Leitungen erfolgen. Die Kosten für eine Netzfreischaltung sind vom Bauherrn zu tragen und bei Bedarf rechtzeitig d. h. mindestens 14 Arbeitstage vor einer elektrischen Abschaltung zu beauftragen.*

*Sollte Handlungsbedarf für eine Leitungsfreischaltung bestehen, ist unsere oben genannte Betriebsstelle bereits im Vorfeld der baulichen Maßnahmen zu unterrichten.*

*Die weiteren Maßnahmen bei einer Leitungsabschaltung sind zu koordinieren. Erst nach Freigabe der Baustelle darf mit den Arbeiten (bei Unterschreitung der Mindestabstände) begonnen werden.*

*Elektrifizierungskonzept*

*Die Stromversorgung der Neubauten ist nach Erweiterung des Kabelnetzes gesichert. Hierzu ist die Verlegung eines neuen Stromkreiskabels auf öffentlichem Grund entlang der Zufahrtsstraßen notwendig. Die Gebäude werden wir über Erdkabel anschließen.*

*Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen*

*Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungs- sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau entsprechende Angebote anzufordern.*

*Allgemeines zur Kabelverlegung*

*Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden :*

*- Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht*
*- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt*
*- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein. Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen zu der vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung.“*

Die Deutsche Telekom teilte mit Schreiben vom 23.11.2018 zum Verfahren mit:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

*Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de*
*Fax: +49 391 580213737*
*Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*
*Technik Niederlassung Süd, PTI 23*
*Gablinger Straße 2*
*D-86368 Gersthofen*

*Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

### 8.5. 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, Gemeinde Osterzell,

_____ _____

Thomas Haag, Stadtplaner Bernhard Bucka, Erster Bürgermeister

# Anlage 1

## 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 Achsenlast) 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 zum 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 Mannshaften 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 Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendienen, 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

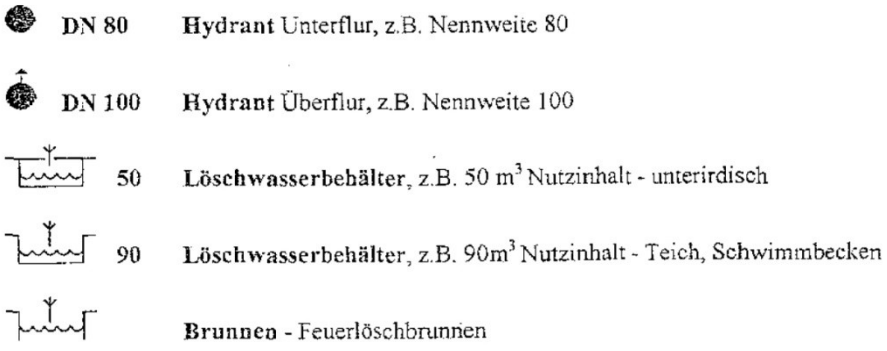
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit 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), GastBauV (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:




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.

# Umweltbericht

## 1. Einleitung

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

Der Bebauungsplan „Südlich der Waldhausstraße“ liegt im Südosten der Ortslage Osterzell. Das Plangebiet ist geprägt von einigen darin enthaltenen Wohnhäusern, landwirtschaftlich genutztem Grünland, der im Westen angrenzenden Wohnbebauung sowie dem im Westen des Plangebietes verlaufenden Hühnerbach und einem dort verlaufenden Fußweg. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll die Errichtung eines Wohngebietes ermöglicht werden. Es soll die Voraussetzung für den Bau von ca. 23 Wohnhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Es werden ca. 6000 m² Ausgleichsflächen benötigt. Ca. 2600 m² werden im Plangebiet realisiert, die Fläche für die übrigen ca. 3400 m² Ausgleich werden noch im Verlauf des Verfahrens ermittelt. Die Planung dient der hohen Nachfrage aus der Bevölkerung nach Bauplätzen.

### 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. Es wird überwiegend unbebaute Fläche überplant. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete liegen in ausreichendem Abstand zur gegenständlichen Planung, die Planung berührt dieses also nicht direkt. Das Plangebiet liegt in Teilen im Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 37 und im Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der Trinkwasserversorgung WVB 99. Auch sind Teile des Gebietes noch von Hochwasserereignissen betroffen. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung und in der Begründung dargestellt. In der weiteren Planung sollen geeignete Maßnahmen zum Ausschluss von Hochwasserereignissen im Plangebiet und der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen (Retentionsflächen) erarbeitet werden. Hierzu wurde das Büro Mooser Ingenieure in Kaufbeuren beauftragt. Ziel dieser Bearbeitung ist es, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch möglichst gering zu halten.

## 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)

Im Geltungsbereich stehen drei bestehende Wohnhäuser. Der größte Teil des Plangebietes besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Im Westen des Plangebietes verläuft der Hühnerbach und in dessen Nähe ein Fußweg, der den Bach überquert. Biotope sind im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Es gibt vor allem auf den Grundstücken der bestehenden Wohnhäuser Baumbestand, ebenso in der Nähe der Bachüberquerung.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus lehmigen Böden, die für Versickerung gut geeignet sind.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Der Untergrund wird weiter verdichtet. Durch die ermöglichten bebaubaren Flächen werden Flächen versiegelt. Die gärtnerische Pflege wird die sonstige Nutzung nach der Einrichtung des Wohngebietes in etwa aufwiegen.

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus lehmigen Böden, die für Versickerung gut geeignet sind. Es ist ein Stück des Hühnerbaches betroffen. Die Wasserhaushaltsstufe ist gut. Das Plangebiet ist teilweise bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ-100) betroffen. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung dargestellt. In der weiteren Planung sollen geeignete Maßnahmen zum Ausschluss von Hochwasserereignissen im Plangebiet und der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen (Retentionsflächen) erarbeitet werden. Hierzu wurde das Büro Mooser Ingeni-

eure in Kaufbeuren beauftragt. Ziel dieser Bearbeitung ist es, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch möglichst gering zu halten.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht auf Grund der guten Sickerungsfähigkeit eine gewisse Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die zusätzliche Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt wird durch die erwartete Wohnnutzung das Schutzgut weiter beeinträchtigt, da neue Flächen versiegelt werden.

Geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen die Auswirkungen in diesem Bereich verringern. Maßnahmen zur Versickerung können die Auswirkung auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Die vorgeschriebenen Zisternen helfen, das bei Extremereignissen anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Eine hydraulische Berechnung mit Konzepten zur Bewältigung der Hochwasserlage ist veranlasst. Die Auswirkungen auf Retentionsraum und Abflussverhalten sollen ausgeglichen werden.

Ergebnis: Grundwasser – und Versiegelungsbedingt sind mittlere Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Plangebiet ist bisher nur in einem kleinen Teil bebaut und versiegelt. Diese übrigen Flächen sind bisher unbebaut und damit an der Kaltluftentstehung beteiligt. Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet keine landwirtschaftlichen Hofstellen angesiedelt sind. Es finden sich allerdings nordöstlich des Plangebietes einige Gewerbebetriebe.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Durch Heizungsanlagen kann sich die Art der Emissionen ändern. Mittels moderner Bauweise und Technologien können die nutzungsbedingten Beeinträchtigungen reduziert werden. Durch die relativ geringe Grundflächenzahl wird die Kaltluftentstehung nur geringfügig beeinträchtigt. Die Lage im Südosten der Ortslage lässt auf Grund der vorwiegenden Westwindlage den Schluss zu, dass keine Frischluftschneisen der Ortslage beeinträchtigt sind. Durch die im Plangebiet angestrebte Wohnbebauung sind keine negativen weiteren Geruchsemissionen zu erwarten.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet finden sich keine Biotope oder Fauna-Flora-Habitats Gebiete. Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus landwirtschaftlich genutzter Grünfläche, wo kein besonderer Artenreichtum zu erwarten ist.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die gärtnerische Pflege der Flächen um die neu entstehenden Bauten sowie die neuen Grünflächen mit Bepflanzungsauflagen an den Grenzen des Plangebietes wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand allerdings deutlich erhöht. Baumbestände, vor allen in der Nähe des Hühnerbaches werden durch die gegenständliche Planung erhalten sowie durch weitere Anpflanzungen weiter ausgebaut.

Ergebnis: Die Erheblichkeit ist somit als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die Straßen und die bestehende Bebauung vorbelastet.

Auswirkungen: Während der Bauzeit möglicher neuer Gebäude ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Sobald die Wohnnutzung eintritt, ist mit einer steigenden Zusatzbelastung zu rechnen. Allerdings werden die Planstraßen mit Bäumen gesäumt und erhalten dadurch einen Alleecharakter. Dies erhöht den Erholungscharakter im Plangebiet.
In der weiteren Planung sollen geeignete Maßnahmen zum Ausschluss von Hochwasserereignissen im Plangebiet und der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen (Retentionsflächen) erarbeitet werden. Hierzu wurde das Büro Mooser Ingenieure in Kaufbeuren beauftragt. Ziel dieser Bearbeitung ist es, die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch möglichst gering zu halten.

Ergebnis: Der Mensch erfährt eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkung, wobei derzeit noch keine abschließende Betrachtung erfolgen kann. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit den beschriebenen Maßnahmen die Erheblichkeit der Auswirkungen als gering bewertet werden kann.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Es besteht vor allem im Westen des Plangebietes in der Nähe des Hühnerbaches bereits eine Eingrünung durch Bäume, zudem wird an verschiedenen Grenzen des Plangebietes eine Eingrünung geschaffen. Das Plangebiet liegt allerdings in einem Auenlebensraum sowie einer Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind die Arbeitsgeräte und -maschinen sichtbar. Sobald die neuen Bauten stehen, ergibt sich ein ruhiges Ortsbild. Die bereits bestehende Eingrünung bleibt durch die gegenständliche Planung unberührt, da dort nach wie vor Grünflächen festgesetzt sind und sogar weitere Bäume gepflanzt werden sollen. Durch geeignete Festsetzungen zur Gestaltung wird der optische Dorfcharakter gewahrt. Mit den umfangreichen grünordnerischen Maßgaben wird die neue Bebauung ins Landschaftsbild integriert.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es finden sich keine Denkmäler im Plangebiet oder in der Nähe.

Auswirkung: 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 nur geringe Auswirkungen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Nach Vorliegen der genannten fachlichen Betrachtungen werden die Wechselwirkungen der Schutzgüter formuliert. Dies findet zum Entwurf statt.

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

Ohne die gegenständliche Bauleitplanung bleibt die vorhandene Grünfläche bestehen. Neue Wohngebäude würden nicht realisiert. Für ortsansässige Bauwillige bestünde dann innerorts wenig bis gar keine Baumöglichkeit. Die Ortsrandeingrünung wird nicht eingerichtet. Die Landwirtschaftliche Nutzung (Viehtrieb, Gülle-Düngung, etc.) findet weiterhin statt. Der Retentionsraum des Hühnerbaches, d.h. die Überschwemmungsflächen, die bei Starkregenereignissen überflutet werden, stehen weiterhin im bisherigen Maße zur Verfügung und führen zu mittelfristig regelmäßigen Flutungen der Grünflächen.

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

### 4.1 Vermeidung und Verringerung

#### 4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Es wird von guten Sickerungsraten ausgegangen, zudem helfen die vorgeschriebenen Zisternen, das bei Extremereignissen anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Es wird derzeit ein Bodengutachten erstellt, um die Sickerfähigkeit und die Beschaffenheit des Bodens zu ermitteln.

#### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Der Markt befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht Energieeffizienz und reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Das Gebiet liegt nicht in einer energetisch ungünstig windexponierten Westlage zum Ortsrand.

#### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Baumbestand im Plangebiet wird gesichert. Durch die Festsetzung von Grünflächen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher wird die Vegetation durch die Planung noch weiter gestärkt. Dies erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft im Westen des Plangebietes eine Pufferzone zum bebauten Raum der Ortslage. Im Plangebiet liegen keine Biotope oder FFH-Gebiete.

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

Die bisher freie Fläche wird durch die gegenständliche Planung bebaut. Durch die Anlage von Fußwegen und auch Straßen in begrünten Arealen oder mit Alleecharakter und Grünflächen wird die Attraktivität des Gebietes gesteigert. Es ist nicht zu erwarten, dass die geplante Wohnbebauung eine negative Veränderung der Lärmsituation mit sich bringt, auch weil das Plangebiet bereits von Straßen begrenzt wird. Nichtsdestotrotz wird durch gestiegenen Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich vor allem an der Waldhausstraße sowie der Grüntenstraße die Lärmsituation erhöht, jedoch nicht über ein für ein Wohngebiet typisches Maß. Daher sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

#### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Da der Baumbestand gesichert wird und zusätzliche Strauch- und Baumstandorte ermöglicht werden, wird sich die Planung gut in das Landschaftsbild einfügen. Im Zuge der Planung werden Hochwasserschutzmaßnahmen ermittelt. Die Ergebnisse dieser Maßnahmen werden zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

#### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine kartierten Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

### 4.2 Ausgleich

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet hat 25.493 m² Geltungsbereich. Nicht zum Eingriff zählen die Grundstücke der bereits bestehenden Wohnhäuser mit insgesamt 2666 m². Ebenfalls nicht zum Eingriff zu werten sind die 2164 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Nicht zum Eingriff zählen weiterhin die Fläche des Hühnerbaches (410 m²), die Fläche des bestehenden Fußweges, der von Norden kommend nach Westen den Hühnerbach überquert (457 m²), die Grünflächen entlang des besagten Fußweges im Norden des Plangebietes im Bereich der bestehenden Bebauung (138 m²), die Grünflächen entlang des besagten Fußweges im Westen des Plangebietes, westlich des Hühnerbaches (320 m²) sowie die öffentliche Grünfläche, die im Süden des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung die Planstraße verlängert (224 m²). Übrig bleibt demnach ein Eingriff von 19.114 m². (s. Abbildung 6)

Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ < 0,35 und damit Typ B des Leitfadens) und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II des Leitfadens).
Es wird Feld B II des Leitfadens und wegen der geringen Versiegelung und der Vermeidungsmaßnahmen der Ausgleichsfaktor von 0,5 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von 9.557 m² an Ausgleichsflächenbedarf (19.114 m² x 0,5 = 9557 m²). Davon werden 2164 m² in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert. Die übrigen 7.393 m² werden auf der Fl. Nr. 532, Gemarkung Osterzell, realisiert. Diese Fl. Nr. hat eine Fläche von 7487 m², ist damit also ausreichend groß für die benötigte Ausgleichsfläche.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des bestehenden Ortes Osterzell gibt es nicht genug verfügbaren Platz, um eine vergleichbare Planung durchzuführen. Daher wurde die Planung auf der verfügbaren Fläche durchgeführt. Eine alternative Planungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

## 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 wurde von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung ausgegangen. Zur genaueren Betrachtung wird ein Bodengutachten erstellt und zu einem späteren Zeitpunkt eingearbeitet.

In der weiteren Planung sollen geeignete Maßnahmen zum Ausschluss von Hochwasserereignissen im Plangebiet und der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen (Retentionsflächen) erarbeitet werden. Hierzu wurde das Büro Mooser Ingenieure in Kaufbeuren beauftragt. Ziel dieser Bearbeitung ist es, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch möglichst gering zu halten.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Der Markt wird nach 5 Jahren eine Begehung des Gebietes durchführen und die eingerichteten Bepflanzungen fachlich bewerten. Des weiteren sind die Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden jährlich zu überwachen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es soll der Neubau von ca. 23 Wohnhäusern ermöglicht werden. Eine Planstraße soll das Gebiet erschließen. Eine Ortsrandeingrünung nach Osten, Süden und Westen ist vorgesehen. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit der Ortsrandeingrünung schaffen zusammen mit den Festsetzungen geeignete Bedingungen, um dies umweltverträglich zu gestalten. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

| Schutzgut | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Ergebnis |
|---|---|---|---|---|
| Boden | mittel | mittel | mittel | mittel |
| Wasser | mittel | mittel | mittel | mittel |
| Klima / Luft | gering | gering | gering | gering |
| Tiere / Pflanzen | mittel | gering | gering | gering |
| Mensch Erholung | mittel | gering | gering | gering |
| Lärm | mittel | gering | gering | gering |
| Landschaft | gering | gering | gering | gering |
| Kultur- / Sachgüter | keine | keine | keine | keine |

Aufgestellt:

Gemeinde Osterzell

Kaufbeuren, __.__.2019
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Bernhard Bucka, Erster Bürgermeister

Thomas Haag, Stadtplaner