

Markt Wertach

1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage"

Entwurf | Stand: 06.11.2025

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB) und
Örtliche Bauvorschriften (gem. BayBo)
- B. Begründung

Hinweis: Änderungen vom Vorentwurf zum Entwurf werden blau dargestellt.



GEGENSTAND

1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage"
Entwurf | Stand: 06.11.2025

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach



Telefon: 08365 7021-17
Telefax: 08365 7021-22
E-Mail: buergermeister@wertach.de
Web: www.markt-wertach.de

Vertreten durch: Gertrud Knoll, 1. Bürgermeisterin

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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



BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. Stadt- und Raumplanung
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

Elisabeth Baum
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	10
2.4	Verkehrsflächen	11
2.5	Grünordnung	12
2.6	Immissionsschutz	12
2.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
2.8	Sonstige Festsetzungen	16
3	Örtliche Bauvorschriften	18
3.1	Dachgestaltung	18
3.2	Weitere östliche örtliche Festsetzungen	19
3.3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	22
3.4	Pflanzempfehlung	22
3.5	Sonstige Hinweise	24
B	Begründung	33
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	33
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	34
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023)	34
2.2	Regionalplan der Region Allgäu (16)	37
2.3	Flächennutzungsplan Wertach	39
2.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	40
3	Plangebiet	42
3.1	Lage, Größe, Nutzung und Topografie	42
3.2	Erschließung	43
3.3	Baugrund	43
3.4	Altlasten	44
3.5	Sonstige Schutzgebiete	44
3.6	Immissionsschutz	44

3.7	Bau- und Bodendenkmäler	46
4	Entwicklung und städtebauliche Zielsetzung	46
4.1	Städtebauliches Konzept	46
4.2	Grünordnerisches Konzept	49
5	Festsetzungskonzept	50
5.1	Art der baulichen Nutzung	50
5.2	Maß der baulichen Nutzung	52
5.3	Bauweise und Baugrenzen	54
5.4	Verkehrsflächen	56
5.5	Grünordnung	56
5.6	Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen	57
6	Örtliche Vorschriften	58
6.1	Dachgestaltung	58
6.2	Weitere örtliche Bauvorschriften	60
7	Ver- und Entsorgung	62
7.1	Niederschlagswasser	62
7.2	Wasserversorgung	62
7.3	Abwasserentsorgung	62
7.4	Abfallentsorgung	63
7.5	Fernmeldeversorgung/ Telekommunikation	63
7.6	Strom- und Niederstromversorgung	63
8	Auszug Umweltbericht	63
9	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	65
10	Flächenbilanzierung	65

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	64
Tabelle 2:	Flächenbilanzierung	65

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan (ohne Maßstab)	33
Abbildung 2:	Auszug Strukturkarte LEP Bayern	34
Abbildung 3:	Auszug aus der REP-Karte 1 "Raumstruktur"	38
Abbildung 4:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Wertach (ohne Maßstab)	40

Abbildung 5:	Auszug aus dem „Bebauungsplan Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage" (ohne Maßstab)	41
Abbildung 6:	Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage" (ohne Maßstab)	41
Abbildung 7:	Plangebiet aus Richtung Osten	42
Abbildung 8:	Plangebiet aus Richtung Westen	43
Abbildung 9 und 10:	Lageplan Variante Feuerwehr am alten Standort (ohne Maßstab)	47
Abbildungen 11 und 12:	Lageplan Variante Feuerwehr am Ortseingang (ohne Maßstab)	47
Abbildung 13:	Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)	48
Abbildung 14:	Grundriss EG Feuerwehr (ohne Maßstab, Quelle: MARTIN&LIEB ARCHITEKTEN PARTG MBB)	49

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Marktgemeinderat des Markts Wertach die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ in öffentlicher Sitzung am __. __. ____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 211, 211/5, 929/3, 929/2, 929/4 sowie Teilflächen der Flurnummern 931/2, 934 und 3159/5 der Gemarkung Wertach und hat eine Größe von ca. 1,03 ha. [Der Ausgleich wird auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1365 auf der Gemarkung Wertach mit einer Größe von 1.713m² erbracht.](#)

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __. __. ____ . Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __. __. ____ .

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

-
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis __), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Marktgemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Wertach, den __.__.____

Gertrud Knoll, 1. Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

Die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage" des Markts Wertach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Wertach, den __.__.____

Gertrud Knoll, 1. Bürgermeisterin

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“.

2.1 Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Vergnügungsstätten die im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets ausnahmsweise zugelassen werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ); hier: max. 0,6; gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden, bis maximal 50 % überschritten werden. Höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag unberücksichtigt bleiben.

FH =
max. 8,10m

**Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH);
hier: max. 8,10m; gem. § 16 Abs. 5 BauNVO**

Maximal zulässige Firsthöhe in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis Oberkante Dachhaut am First.

GH =
max. 11,00m

**Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH);
hier: max. 11,00 m; gem. § 16 Abs. 2 BauNVO**

Maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern; gemessen ab der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis zum höchsten Punkt des Daches (Oberkante Attika bei Flachdach).

WH =
min. 3,80m

**Minimal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH);
hier: min. 3,80m; gem. § 16 Abs. 5 BauNVO**

Minimal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

Untergeordnete Gebäudeteile / Anbauten dürfen auch geringere Wandhöhen aufweisen.

WH =
max. 5,00m

**Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH);
hier: max. 5,00m; gem. § 16 Abs. 5 BauNVO**

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Sparren.

ROK =
+ 0,20m

**Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss
Hauptgebäude als Höchstmaß; gem. § 18 Abs. 1 BauNVO**

Die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport darf max. 0,20 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich 0,20 m, ergibt die höchstzulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o); gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art 6 BayBO zu errichten.



Einzelhäuser (E); gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Einzel- und Doppelhaus (ED); gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Baugrenze; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit: Untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO (z.B. Balkone, Erker) bis max. 1,50 m.

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.



Baulinie; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Der Baukörper des Hauptgebäudes ist entlang der Baulinie zu errichten. Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 1,00 Meter ist **ausnahmsweise** zulässig.



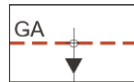
Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten (ST)

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dargestellten Umgrenzungslinien und innerhalb der Baugrenzen zulässig.



Abgrenzung für Garagen/Carports (GA)

Oberirdische Garagen (GA) und Carports (offene Garagen) sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.



Abgrenzung für Garage / Carport (GA) mit Zulässigkeit ab Abgrenzung in Pfeilrichtung

Oberirdische Garagen (GA) und Carports (offene Garagen) sind vom Straßenrand entlang der Hauptstraße bis zur Begrenzungslinie abzurücken.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Wohneinheiten

Je Einzelhaus (GS 3 und 4) sind maximal drei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Keine Festlegung der Wohneinheiten in den Grundstücken mit verdichtetem Wohnen (G2 1 und 2).

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

2.4 Verkehrsflächen

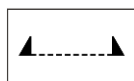


**Öffentliche Verkehrsflächen;
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterfläche etc.).



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Gehweg



**Bereiche für Ein- und Ausfahrten;
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Pro Grundstück ist in den gekennzeichneten Bereichen eine Ein- und Ausfahrt zur Grüntenseestraße hin zulässig. Lage geringfügig variabel.

2.5 Grünordnung



Öffentliche Grünfläche; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Grünflächen sind als magere Blühstreifen oder extensive Grünfläche mit durchgängiger Vegetationsdecke anzulegen. Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten. Versickerung ist zulässig.



Zu pflanzender Baum, Lage variabel; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Standort wird empfohlen, die genaue Lage ist variabel.

Es sind Bäume I. oder II. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen. Dabei sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom Dezember 1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen verwendet werden.

Neu angepflanzte Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger art- und sortengleicher Ersatz zu leisten.

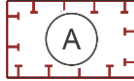
2.6 Immissionsschutz

Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei Gebäuden direkt nördlich an der Grüntenseestraße sind alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Süd-, West- und Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklassen hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen.

Bei Gebäuden direkt nördlich an der Grüntenseestraße sind alle Schlafräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) für die Schallschutzfenster notwendig sind mit einer Lüftungs-Anlage (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung, Einzel-Lüfter etc.) die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellt, zu versehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der Nordfassade des Gebäudes bestehen.

2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Abgrenzung Ausgleichsfläche



Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Extensives Mähgrünland

Herstellung:

Zur Erreichung des Entwicklungsziels ist die Fläche zunächst für mind. 3 Jahre auszuhagern. Hierzu ist pro Jahr je nach Aufwuchsmenge eine 3 – 4 malige Mahd durchzuführen. Die erste Mahd sollte bereits im Mai durchgeführt werden, um die Hochgräser zurückzudrängen und möglichst viele Nährstoffe zu entziehen. (Um die sich bereits stellenweise im Bestand eingestreuten Extensivwiesen-Arten nicht zu sehr zurückzudrängen, soll bei der Aushagerungsmahd im Mai ca. 10 % der Fläche als Brache erhalten bleiben. Hierzu sollen die blüten- / artenreichsten Bestände wertgebender Arten ausgewählt werden.) Auf jegliche Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden ist gänzlich zu verzichten. Das Mahdgut ist komplett abzufahren. Je nach Entwicklung des Bestandes ist vorzugsweise eine Mahdgutübertragung mit Mahdgut von artenreichen Spenderflächen aus dem räumlichen Umfeld vorzunehmen. Die Auswahl der Spenderfläche(n) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Oberallgäu abzustimmen. Das Mahdgut wird zum Zeitpunkt der optimalen Samenreife der Zielarten gewonnen und dann gleichmäßig, dünn und locker (ca. 3- 5 cm mächtig) auf die Zielfläche aufgetragen. Falls keine geeignete(n) Spenderflächen(n) zur Verfügung stehen sollte(n), kann die Einsaat mit einer standortgerechten gebietsheimischen und zertifizierten Regio-Wiesensaatgutmischung (Typ: artenreiche Tal-Glatthaferwiese) erfolgen. Vor der Mahdgutübertragung oder vor der Ansaat sind mind. 2 m / 5 m breite Streifen in einem Abstand von ca. 5 m / 10 m (quer zum Hang) zu fräsen und zu grubbern und mit dem Mahd- bzw. Saatgut anzusäen. Bei einer Ansaat sind die Flächen nach der Aussaat leicht anzuwalzen, um einen besseren Bodenschluss herzustellen. Ggf. ist in Abstimmung mit der UNB eine nochmalige oder ggf. mehrmalige Mahdgutübertragung bzw. Ansaat notwendig.

Je nach Standortbedingungen kann es sinnvoll sein, in der Saatgutmischung Klappertopf (*Rhinanthus*)-Arten wie der Große, Kleine oder / und der Zottige Klappertopf (*Rhinanthus angustifolius*, *Rhinanthus minor*, *Rhinanthus alectorolophus*) beizumischen, da diese an Gräsern parasitieren und so die dominanten Hochgräser geschwächt werden (mit der UNB abstimmen).

Folgendes Artenspektrum ist typisch für artenreiche Flachland-Mähwiesen des Arrhenatherion:

U. a. Alopecurus pratensis, Anthoxanthum odoratum, Arrhenatherum elatius, Briza media, Bromus hordeaceus, Cynosurus cristatus, Festuca

pratensis, Festuca rubra agg., Helictotrichon pubescens, Holcus lanatus, Poa pratensis, Trisetum flavescens, Achillea millefolium agg., Ajuga reptans, Alchemilla spp., Campanula patula, Campanula rotundifolia, Carum carvi, Centaurea jacea, Centaurea scabiosa, Cerastium holosteoides, Crepis biennis, Daucus carota, Galium album, Geranium pratense, Knautia arvensis, Lathyrus pratensis, Leontodon autumnalis, Leontodon hispidus, Leucanthemum vulgare agg., Medicago lupulina, Pastinaca sativa, Pimpinella major ssp. Major, Pimpinella saxifraga, Plantago lanceolata, Prunella vulgaris, Ranunculus acris, Ranunculus auricomus agg., Ranunculus bulbosus, Rhianthus alectorolophus, Rhinanthus minor, Rhinanthus serotinus, Rumex acetosa, Rumex thyrsiflorus, Salvia pratensis, Sanguisorba officinalis, Stellaria graminea, Silene vulgaris, Tragopogon pratensis agg., Trifolium campestre, Trifolium dubium, Trifolium pratense, Veronica chamaedrys, Veronica officinalis, Veronica serpyllifolia, Vicia angustifolia, Vicia cracca (vgl. auch Artenlisten im „Bestimmungsschlüssel für Flächen nach §30 BNatSchG / Art.23 BayNatSchG“ Stand 04/2022 und in der „Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern, Teil 2 - Biototypen“ Stand 04/2022).

Pflege:

Nach erfolgter Aushagerung und ggf. Mahdgutübertragung bzw. Ansaat ist die Mahdhäufigkeit auf zweimal jährlich zu reduzieren. Früherer Schnittzeitpunkt ist der 15. Juni, der zweite Schnitt wird dann ca. 6 – 8 Wochen später (Ende Juli / Anfang August) durchgeführt. Die Mahdhäufigkeit ist der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen, so dass in besonders wüchsigen Jahren auch eine dreimalige Mahd (ausnahmsweise ab Mai) zielführend sein kann. Die Bewirtschaftung des Extensivgrünlands erfolgt unter vollständigem Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer), Pflanzenschutzmittel und Mulchen. Das Mahdgut ist generell vollständig zu entfernen. Das Abräumen des Mähgutes ist erst nach ca. zwei bis drei Tagen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten durchzuführen, um der Fauna Rückzugshabitate zu bieten. Bei jeder Mahd sollen räumlich-zeitlich alternierend ca. 10 % der Fläche als Brachestreifen belassen werden, wobei die artenreichsten Bestände ausgewählt werden.

Die Mäharbeiten sind mit hoch eingestelltem Messermähbalken (ca. 10 cm) durchzuführen und keine Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen zu verwenden.

Bei zunehmender Aushagerung kann auch eine einmalige Mahd ausreichend sein (Mitte Juli bis Ende August), was an diesem Standort aber eher nicht zu erwarten ist. Maßnahmen zur Bekämpfung von Problemunkräutern wie Jakobs- und Wassergreiskraut (*Senecio jacobaea*, *Senecio aquaticus*) oder Ampfer müssen mit der UNB abgestimmt werden.

Extensivweide als alternative Bewirtschaftung

Sollte eine extensive Beweidung der Fläche geplant sein, ist die Bewirtschaftung grundsätzlich im Vorhinein mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Weide wird fachgerecht

eingezäunt sowie bei Bedarf ein Schutzunterstand und eine Tränke für die Tiere errichtet. Für eine extensive Beweidung ist die Fläche mit < 1 GV/ha zu bestücken. Einzelnen Weide-Parzellen können vorzugsweise mit mobilen Zäunen unterteilt werden. Bei hohem Unkrautdruck (z. B. Disteln) sind die betroffenen Flächen vor Aussamung zu mähen (ggf. mehrmals jährlich).

Streuobstbestand

Herstellung:

Die beste Pflanzzeit für Obstbäume ist der Herbst bei frostfreiem Wetter (Oktober / November), damit die jungen Bäume noch Wurzeln ausbilden können. Als Pflanzqualität sollen Hochstämme (Stammhöhe ca. 160 bis 180 cm) gebietsheimischer, möglichst alter Obstsorten verwendet werden wie beispielsweise Berner Rosenapfel, Brettacher, Danzinger Kantapfel, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Öhringer Blutstreifling, Roter Berle Berlepsch, Roter Boskop, Schöner aus Herrnhut, Weißer Klarapfel, Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geishirtle, Bühler Frühzwetschge, Hanita, Hauszwetschge oder Wangenheims Frühzwetschge. Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“. Die Pflanzabstände sollten bei versetzter Pflanzweise mind. 10 m innerhalb und 10 m / 15 m zwischen den Reihen betragen. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflöcken ist zu achten. Die Wurzelballen sind vor Pflanzung feucht zu halten. Bei trockener Witterung sind die Obstbäume zu wässern. Die Obstbaumanpflanzungen sind mit einem Verbisschutz für mind. 5 Jahre zu sichern. Ausgefallene Obstbäume sind nachzupflanzen.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I 1985, S. 2551) gelten.

Pflege:

Je nach Entwicklungszustand der Obstbäume kann nach einigen Jahren eine gezielte Düngung der Bäume notwendig werden, zumal auf die Düngung des umgebenden Grünlands verzichtet wird. Eine Düngung kann mit Feststoffmist, Asche aus organischem Material oder mittels Mulchen im Wurzelbereich der Obstbäume vorgenommen werden. Ansonsten sind die Bäume durch einen fachgerechten Obstbaumschnitt (jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten ca. 3 Jahren und danach alle 3 bis 5 Jahre Pflegeschnitt) zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sollten bevorzugt zwischen Januar und 28.

Februar durchgeführt werden. Es ist aber auch ein Herbstschnitt ab 01. Oktober außerhalb der frostfreien Zeit möglich.

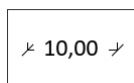
2.8 Sonstige Festsetzungen



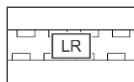
Fläche für Schneelagerungen

Entlang des Fahrbahnrandes ist auf der gesamten Länge ein 0,5 m breiter Streifen für die Lagerung von Schnee freizuhalten. Einfriedungen etc. sind entsprechend zurückversetzt anzulegen.

Hofzufahrten und Zugänge sind davon ausgenommen.



Bemaßung



Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche

Freifläche beidseitig der des hier verlaufenden Kanals der Marktgemeinde Wertach die offen gehalten werden muss („Leitungsrechtzone“). Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Beidseitig der Leitung wird ein Schutzstreifen von mindestens 2,0 m festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Dies gilt insbesondere für die Baufeldfreimachung.

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

Insektenschutz

Die Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warmweiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.

Außen- und Nachtbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur



Fläche für Schneelagerungen

Entlang des Fahrbahnrandes ist auf der gesamten Länge ein 0,5 m breiter Streifen für die Lagerung von Schnee freizuhalten. Einfriedungen etc. sind entsprechend zurückversetzt anzulegen.

Hofzufahrten und Zugänge sind davon ausgenommen.

dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.

Grundwasser- schutz

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässer) sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Eine nachteilige Veränderung des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper (Aufstau, Absenkung, Umlenkung) und/oder die eingebrachten Baustoffe ist unzulässig.

Erdwärmesonden sind zulässig.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung



**Zulässige Dachformen; hier: Satteldach (SD);
gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO**

Auf den Hauptgebäuden sind Satteldächer (SD) zulässig.

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.

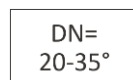
Mit Hauptgebäuden direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 40° Dachneigung oder Flachdach.



**Zulässige Dachformen; hier: Flachdach (FD);
gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO**

Auf den Hauptgebäuden sind Flachdächer (FD) zulässig.



Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude; hier: 20 – 35°

Zulässige Mindest- und Maximalneigung des Daches vom Hauptgebäude in Grad gemessen.

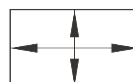
Die festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptdach von Hauptgebäuden.

Im Bereich der Traufe und bei Anbauten sind Abweichungen zulässig.



Firstrichtung, zwingend; gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.



Firstrichtung, wahlweise; gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Dacheindeckung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Dacheindeckung für Wohngebäude sind nur Dachziegel in einheitlich roten, ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, matten Tönen zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.

Für Sonderbauten (hier: Feuerwehr) sind auch Metalleindeckungen zugelassen.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten sowie Nebengebäude dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- blendfreie Blecheindeckung
- Glas

Flachdächer auf Anbauten, Nebenanlagen, Carports, Garagen sind mit Ausnahme von Aufenthaltsflächen, Terrassen und Wegeführung extensiv zu begrünen.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Dachüberstände gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Für die Grundstücke GS 1, GS 2, GS 3 und GS 5 gelten folgende Angaben zu Dachüberständen: Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mit min. 0,80 m bis jedoch max. 1,0 m auszuführen.

Für das Grundstück GS 4 werden keine Festsetzungen zu Dachüberständen getroffen.

Wiederkehre und Zwerchgiebel gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Wiederkehre und Zwerchgiebel sind zulässig.

Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Gauben unzulässig.

Dachaufbauten / Dachgauben gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Dachaufbauten/Gauben sind für Hauptgebäude zulässig. Pro Gebäude sind nur einheitliche Dachaufbauten/Dachgauben zulässig.

3.2 Weitere **östliche örtliche** Festsetzungen

Fassaden

Außenwände der Hauptgebäude sind als hellfarbene Putzflächen oder vollständig holzbekleidet auszuführen. Mindestens sind jedoch zwei Gebäudeseiten (davon eine traufseitig) anteilig (mind. 1/3 pro Fassadenseite) oder vollständig mit Holz zu bekleiden.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben oder mit glänzenden Oberflächen sind auf Außenwandflächen nicht zulässig. Untergeordnete

Bauteile bzw. Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen/Materialien zulässig.

Garagentore und Gebäudeaußentüren mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

Fassaden von Garagen bzw. Carports müssen entweder vollständig mit Holz verkleidet sein oder anteilig mit Holz (min. 1/3 der Außenwandfläche) verkleidet und in Kombination mit hellfarbenem Putz ausgeführt werden. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben oder mit glänzenden Oberflächen sind auf Außenwandflächen von Garagen bzw. Carports unzulässig.

Stützmauern

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Abböschung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her unverzichtbar sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,0 m. Zur Auffüllung des Geländes sind Stützmauern nicht zulässig.

Geländemodellierungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Für die Anpassung des Geländes an die Höhe der Rohfußbodenoberkante (ROK) sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Abgrabungen zum Zweck der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser bei Starkregen sind ebenfalls zulässig.

Abgrabungen entlang der öffentlichen Erschließungen sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.

Lichtgräben sind bis zu 30% der betreffenden Gebäudelänge zulässig.

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

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind gemäß Art. 44a BayBO zu errichten. Sie dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. **Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Aufständerungen zulässig. Aufständerungen sind unzulässig.** Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

	<p>Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,50 m. Dies gilt auch für Flachdächer.</p> <p>Für Indach-Systeme kann der Mindestabstand zu den Dachrändern unterschritten werden.</p>
Anzahl der Stellplätze	<p>Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu erstellen.</p> <p>Im Übrigen gilt § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen. sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) mit der dazugehörigen Anlage. Es sind Stellplätze gemäß der jeweils geltenden Fassung der GaStellV zu errichten.</p> <p>Die Errichtung von Radabstellanlagen wird ausdrücklich empfohlen.</p> <p>Vor Garagen bzw. Carports die sich zum Straßenraum hin zu öffnen, ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.</p> <p>Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.</p>
Einfriedungen	<p>Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenräumen sind nur als Holzlattenzäune, Staketenzäune oder heimische Schnitthecken (z.B. Hainbuche) in einer Höhe bis max. 1,20m zulässig. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse) und Kirschlorbeer (<i>Prunus laurocerasus</i>) sind unzulässig.</p> <p>Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.</p> <p>Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,9 m nicht überschreiten.</p>
Gartenanlagen/ Schottergärten	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Gartenflächen sind mit Vegetationsdecke anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig.</p>
Versorgungseinrichtungen	<p>Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, Hydranten etc., die etwa für die Stromversorgung notwendig werden, sind entlang öffentlicher Straßen und Wege auf den Privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden.</p>
Werbeanlagen	<p>Es gilt die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen des Marktes Wertach vom 03.11.2015 in der aktuellen Fassung.</p>

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

3.3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan
"Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage" inkl. 1. Änderung



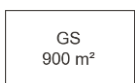
Flurgrenze Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



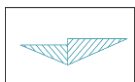
Flurnummer Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



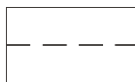
Bestandsgebäude
(nachrichtliche Darstellung)



Parzelle mit Flächengröße Planung



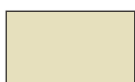
Sichtdreieck



Grundstücksgrenze Planung



Verkehrsfläche öffentlich, Planung



Verkehrsfläche privat, Planung



Wasserleitung Bestand

3.4 Pflanzempfehlung

Pflanzliste	Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollen heimische Arten bevorzugt verwendet werden. Untenstehende Liste ist unvollständig
--------------------	---

und um andere heimische Arten erweiterbar.

Bäume I. Ordnung:

Bergulme	Ulmus glabra
Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Hänge-Birke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Winter -Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Kugel-Steppen-Kirsche	Prunus x eminens
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus x lavallei
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x persimilis
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schmuck-Eberesche	Sorbus decora
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea
Zierapfel-Sorten	Malus Hybriden
Zweigrieffliger Rotdorn	Crataegus laevigata
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Sträucher:

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typische Kern- und Steinobstarten

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gem. Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551 gelten. Hier wird auch auf die Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau verwiesen.

3.5 Sonstige Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Ggf. ist zu diesem Zweck die Errichtung einer Retentionsfläche sinnvoll. Ausnahmsweise ist ein Einleiten überschüssigen Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal nach enger Absprache mit der Marktgemeinde zulässig.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, sind insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen wird eine durch ein geologisches Fachbüro durchgeführte Baugrunduntersuchung empfohlen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Niederschlagswasser ist prinzipiell flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen ortsnah über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Die

technischen Anforderungen für die Versickerung sind im DWA-Regelwerk A 138-1 geregelt.

Falls das Niederschlagswasser nicht überall versickert werden kann, ist es über eine Niederschlagswasserkanalisation, ggf. vorbehandelt und/oder durch Rückhaltung gedrosselt, in den nächsten geeigneten Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien A 102-2 (qualitativ) sowie M 153 und A 117 (quantitativ) geregelt. Hierfür bieten sich für die Entwässerung der Planungsgebiete die nahegelegenen Vorfluter Starzlachklamm bzw. Wertach an.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind.

Eventuell ist hier dann eine Änderung bzw. Verlängerung des Bescheids beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Bei der Erschließungsplanung ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung (z.B. Versickern mit Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassage oder Filteranlagen) und/oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Versickerung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit der technischen Richtlinie TRENGW (Grundwasser) möglich.

Einleitungen in Oberflächengewässer von Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² werden in der technischen Richtlinie TREN OG (Oberflächengewässer) geregelt.

Auf die Möglichkeiten von ortsnahen Lösungen zur Versickerung, Verdunstung, Nutzung und Speicherung von Regenwasser (Zisternen, Gründächer, etc.) sei im Rahmen einer wassersensible Siedlungsentwicklung hingewiesen.

Weitere Informationen sowie die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ sind dem Internetangebot des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz unter folgendem Link zu entnehmen: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

Luft-Wasser- Wärme-Pumpen

Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sollen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude errichtet bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchgeführt werden.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA-Lärm nicht überschritten werden. ~~In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.~~

In allgemeinen Wohngebieten gelten nach der TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, in Mischgebieten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Landwirtschaftliche Emissionen

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bis zur Durchführung der Bebauung weiterhin zulässig

Starkregen / Hochwasser

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein.

Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

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

Energieeffiziente Bauweise	Es wird empfohlen, bei der Planung der Häuser auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.
Kampfmittelbelastung	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt.</p> <p>Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen (s. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 (AllIMBl. S. 136).</p>
Brandschutz	<p>Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.</p> <p>1. Feuerwehrezufahrt und Bewegungsfläche:</p> <p>Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der Anlage A 2.2.1.1/1 BayTB sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zu beachten und einzuhalten. Ein Löschgruppenfahrzeug ist in der Hilfsfrist vor Ort.</p> <p>Auch auf neuen öffentlichen Straßen muss ausreichend Bewegungsfreiheit ganzjährig gewährleistet werden.</p> <p>2. Rettungs- bzw. Angriffswege innerhalb des Gebäudes</p> <p>Der 2. Rettungsweg ab 8 Meter Brüstungshöhe muss baulich sichergestellt sein.</p> <p>Eine Drehleiter ist nicht in der gesetzlichen Hilfsfrist vor Ort.</p> <p>Diese Gegebenheit muss insbesondere bei Gebäudehöhen und Dachausbau berücksichtigt werden.</p> <p>3. Löschwasserversorgung</p> <p>Anforderungen nach DVGW W 405: Es ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Entnahmestellen nur im Umkreis von 300 Metern genutzt werden dürfen.</p> <p>Zudem muss der erste Hydrant innerhalb eines maximalen Abstandes von 75 Metern erreichbar sein (AGBF Bund - Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).</p>

Geologie und Baugrund

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Da keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten/Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Besondere Aufmerksamkeit sollte auf den direkt angrenzenden Bereich um das bestehende Feuerwehrgebäude gelegt werden. Je nach Bauzeit des Standortes kann es hier zu Verunreinigungen des Bodens mit PFC (per- und polyfluorierte Chemikalien) durch Löschübungen mit PFC-haltigen Feuerlöschmitteln und oder Verschleppungen durch Einsatzfahrzeuge gekommen sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich nicht in Anlehnung nach DIN 19731 von unbedenklichem Boden ausgegangen werden darf. Eine Untersuchung mindestens auf PFC ist zwingend vor Baubeginn durchzuführen.

Je nach Geländeneigung kann es auch durch ein Abfließen des Wassers zu Verschleppungen in angrenzende Bereiche gekommen sein. Gerade in Hinblick auf die zukünftig geplante Nutzung als Wohnbebauung, bei der es zu einem häufigen Kontakt (Pfad: Boden-Mensch) mit Bodenmaterial kommen wird, sollten hierzu aussagekräftige Untersuchungen durchgeführt werden.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Insbesondere schutzwürdige Böden sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens bei Bautätigkeiten

Sämtliche nachfolgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sollten in der Satzung zum Bebauungsplan des Vorhabens als Festsetzung bzw. Auflage aufgenommen werden, um eine Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen.

Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten:

1.1. Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.

1.2. Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatten) gemäß DIN 19639 vorzusehen.

1.3. Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

1.4. Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).

1.5. Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Presung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub:

1.6. Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.

1.7. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.

- 1.8. Es ist bereits im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept mit Massenbilanz nach DIN 19639 (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.
- 1.9. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).
- 1.10. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.
- 1.11. Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.
- 1.12. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bodenkundliche Baubegleitung:

1.13. Grundsätzlich empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens.

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen sind nicht bekannt.

Es können sehr hohe ggf. gespannte Grundwasserverhältnisse anstehen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entsteht, ist im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Dieser ist zudem dem notwendigen Antrag im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus den Planungsgebieten ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage Wertach kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Zudem ist im Bereich Schleifweg, östliche Ortsrandlage, Feuerwehr darauf zu achten, dass Bereiche auf denen Löschübungen bzw. Einsätze mit möglicherweise wassergefährdenden Stoffen geplant sind, versiegelt werden müssen. Anfallendes Niederschlagswasser dieser Flächen an ist die örtliche Kanalisation anzuschließen und in der Kläranlage Wertach zu reinigen.

Archäologische Funde, Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 BayDSchG:

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.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Z I – Bayerische Denkmalliste und Denkmaltopographie, Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen, welche Straßenbauarbeiten, Einfriedungen etc. im Nähbereich des Baudenkmals Kath. Pfarrkirche St. Ottmar nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. betreffen, wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig in Kenntnis gesetzt. Entsprechende Maßnahmen bedürfen überdies einer separaten denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind mit einem detaillierten Maßnahmenkonzept über die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Grundstücksteilungen

Grundstücksteilungen sind mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Durch Grundstücksteilungen dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB).

PV-Pflicht

Auf die Pflichten zur Installation von PV-Anlagen gem. Art. 44a BayBO wird hingewiesen.

**Wasser-
versorgung**

Das Mischgebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass jederzeit ausreichend Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auch im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit zu klären.

Müll, Sperrmüll

Die Abfuhr von Müll/Sperrmüll etc. erfolgt nur entlang der Erschließungsstraße.

Elektro- und Wasserleitungen	Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Elektro- und Wasserleitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.
Plangenaugigkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte vom Markt Wertach erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
Ergänzende Hinweise	<p>Die Marktgemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.</p> <p>Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten, Verkehrszeichen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.</p> <p>Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.</p> <p>Bei eventuellen Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller) zu treffen.</p> <p>Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.</p>

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Wertach will mit der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage" die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Mischgebiets am östlichen Ortsrand schaffen. Geplant ist ein neues Feuerwehrhaus Richtung Ortsaus- bzw. Ortseingang zu errichten sowie Wohnnutzungen (verdichtet) zwischen dem Bestandsgebäude des Feuerwehrhauses bzw. Heimatmuseums Wertach und dem Neubau des Feuerwehrhauses zu etablieren.

Das Projektgebiet ist ca. 1,03 ha groß und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 211, 211/5, 929/2, 929/3, 929/4 und Teilflächen der Grundstücke 931/2, 934 und 3159/5 der Gemarkung Wertach. Der Geltungsbereich wird derzeit hauptsächlich als Intensivgrünland genutzt und durch Bestandsbebauungen im Norden und Süden sowie weiteren Grünflächen im Nordosten und Osten begrenzt. Nach Westen erstreckt sich das Siedlungsgebiet der Gemeinde Wertach.

Ziel der Planung ist es, durch den Neubau des Feuerwehrhauses und den Bestandserhalt des vorhandenen Gebäudes dem Platzbedarf verschiedener örtlicher Vereine (z.T. Heimatverein), Bauhof und der Blaulichtorganisationen nachzukommen, sowie den gemeindlichen Wohnraumbedarf durch die Ausweisung eines Wohngebiets mit Mehrfamilienhäusern zu decken. Aufgrund der Lage des Projektgebietes am östlichen Ortstrand von Wertach „neue Eingangssituation“ soll die Bebauung in ortsbildverträglichem, bedarfsorientiertem und verdichtetem Maße erfolgen.

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit bauplanungsrechtlich im Außenbereich, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren (mit Umweltprüfung) erforderlich. Da der überwiegende Teil des gegenständlichen Geltungsbereiches im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie ein kleinerer Teil als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst.



Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023)

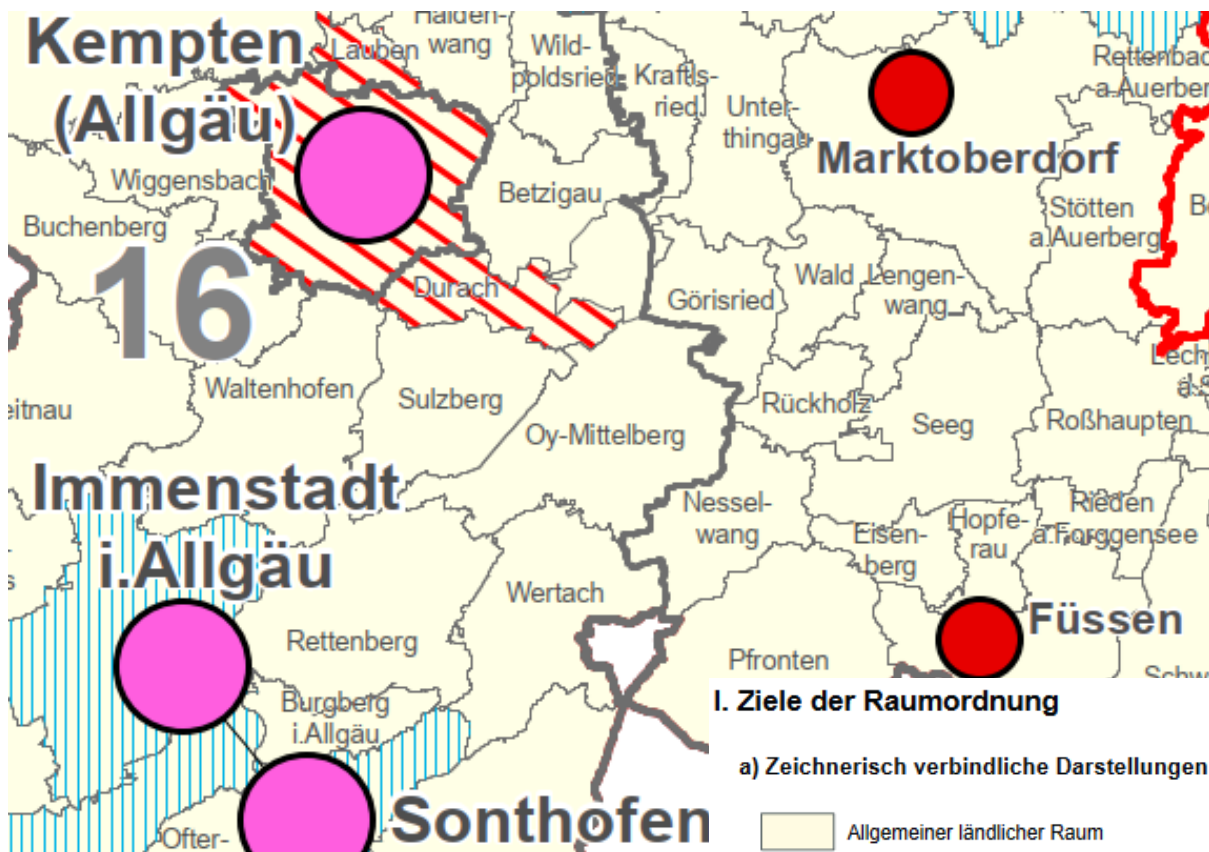


Abbildung 2: Auszug Strukturkarte LEP Bayern

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2022 wird der Markt Wertach als allgemein ländlicher Raum kategorisiert, wobei sich das Plangebiet gemäß Anhang 3 knapp nicht mehr in der Zone A des Alpenplans befindet. Der Markt liegt im Landkreis Oberallgäu in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 310 (Oy-Mittelberg – Füssen). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Kempten, Immenstadt im Allgäu und Sonthofen, sowie das Mittelzentrum Füssen (s. Abb. 1).

Maßgeblich relevant sind für die Bewertung des gegenständlichen Bebauungsplans „Wertach östlich Feuerwehrhaus“ die nachfolgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, 2023):

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(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 überörtlichen raumbedeutenden 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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen 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 Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

Mit der möglichen Ausweisung von Sozialwohnungen wird ein vielfältiges und bedarfsgerechtes Wohnangebot geschaffen.

Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

(G) Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.

Hohe Standortqualität

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

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(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

- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

Mit dem Bau eines neuen Feuerwehrhauses wird sichergestellt, dass in Notfallsituationen schnellstmöglich Hilfe gewährleistet wird und das Vereinsleben und Ehrenamt gestärkt.

Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung (...) der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. (...)

Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

Der Geltungsbereich liegt am voll erschlossenen Siedlungsrand von Wertach. Die Erschließung erfolgt durch die bestehende Grüntenstraße, sodass hier die Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung aufeinander abgestimmt sind.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Im Innenbereich von Wertach sind keine zusammenhängende Fläche dieser Größe verfügbar. Die Umnutzung des bestehenden Feuerwehrhauses wurde überprüft; dies ist jedoch weder wirtschaftlich noch funktional zielführend.

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
(...)*

Das Plangebiet liegt auf einer Fläche, die von Norden bereits durch Mischgebietsflächen und durch die Grüntenseestraße im Süden begrenzt wird. Diese Baureihe ragt bislang in den Außenbereich. Das Vorhaben rundet – trotz seiner Größe – die Siedlungsfläche von Wertach ab, da auch südlich der Grüntenseestraße die Wohnbaufläche weiter nach Osten ragt. Es ist somit eher als Arrondierung denn als Außenentwicklung zu sehen. Das Anbindegebot ist damit gegeben.

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

Die Flächen eignen sich auf Grund des kleinflächigen Zuschnittes sowie der Vorbelastung durch beidseitig angrenzende Wohnnutzungen bzw. die Grüntenseestraße nur bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung. Mit Blick auf die Erschließung des Mischgebiets ist darauf zu achten, dass die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden gesichert werden.

Fazit

Die Ausweisung von Mischgebietsflächen mit Wohnbebauung in der Marktgemeinde Wertach fördert die Siedlungsstruktur des Ortes. Sie steht den o.g. Zielen und Grundsätzen für eine gleichwertige und geordnete Entwicklung des ländlichen Raumes nicht entgegen. Folglich wird dadurch die Infrastruktur im ländlichen Raum weiter ausgebaut und gestärkt. Mit den Zielen des Bebauungsplans wird inhaltlich den übergeordneten Zielen der Landesplanung entsprochen.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Gemäß dem Regionalplan Allgäu aus dem Jahr 2024 befindet sich die Gemeinde Wertach im allgemeinen ländlichen Raum sowie im sogenannten Alpengebiet. Nachfolgend werden die für das geplante Vorhaben relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung aufgeführt.

Wertach liegt in Nähe zum östlich gelegenen Mittelzentrum Füssen, den südwestlich gelegenen Mittelzentren Immenstadt im Allgäu und Sonthofen, sowie zum nordwestlich gelegenen Oberzentrum Kempten. Zudem befindet sich die Gemeinde im Winkel zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung zwischen Immenstadt i. Allgäu und Füssen. In der Raumstrukturkarte wird die Gemeinde dem Alpengebiet und der Grenzregion zu Österreich zugeordnet.

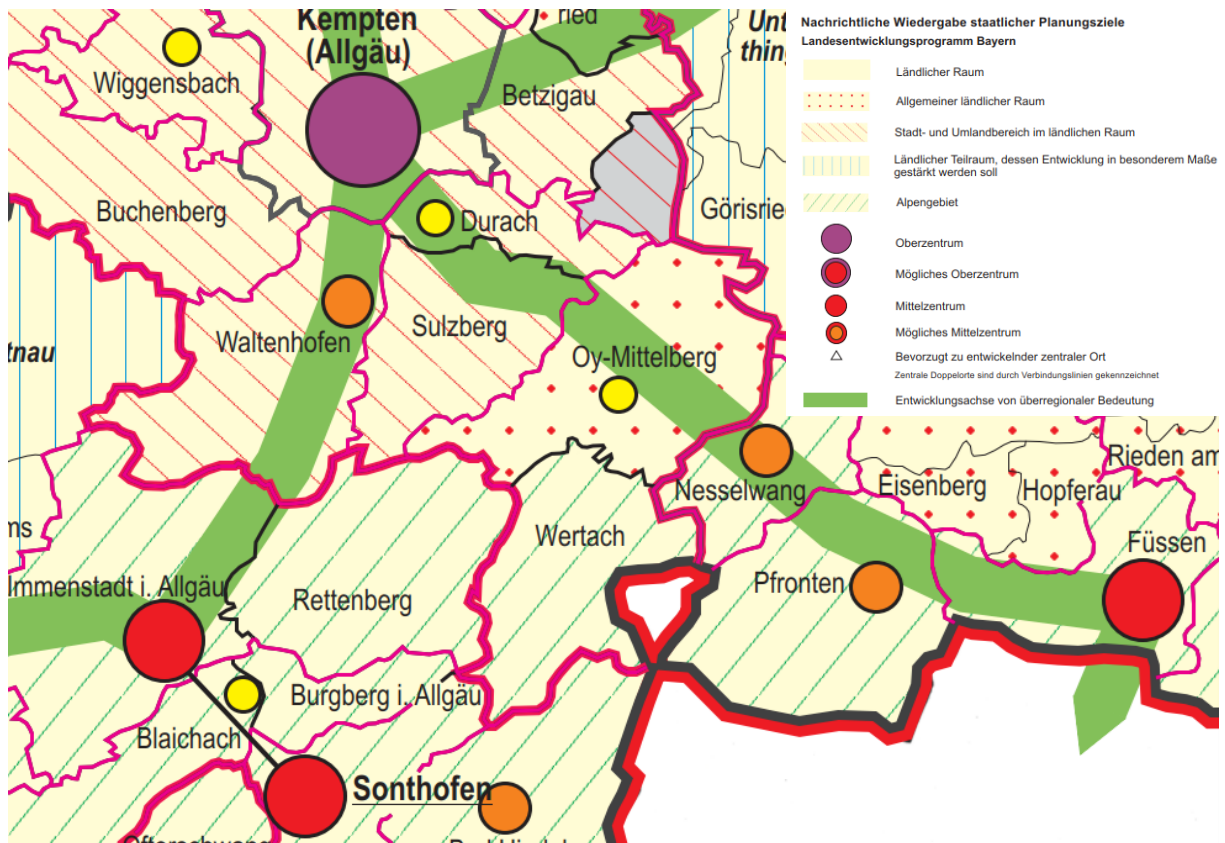


Abbildung 3: Auszug aus der REP-Karte 1 "Raumstruktur"

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans begründen die geplante Entwicklung von der geplanten Fläche:

Allgemeine Ziele und Grundsätze

(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.

Siedlungsstruktur

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

(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.

Landwirtschaft

(G) Die landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen insbesondere in den Tallagen des Alpenraums sind als Grundlage einer funktionsfähigen Berglandwirtschaft möglichst zu sichern.

Siedlungswesen / Siedlungsstruktur

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

(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.

(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 land-schaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Museen und Denkmalpflege

(G) Sowohl Stadt und Heimatmuseen als auch Museen, die regionsspezifische Themen aufgreifen, sind als kulturelle Einrichtungen von besonderer Bedeutung.

Fazit

Aufgrund der in Zukunft auftretenden Lärmemissionen, der Flächengröße, sowie der notwendigen Anbindung an das Verkehrsnetz wird ein innerörtlicher Standort für ein neues Feuerwehrhaus ausgeschlossen. Zudem wird bei der Planung auf eine flächeneffiziente Bauweise geachtet. Das alte Feuerwehrhaus wird weiterhin von Blaulichtorganisationen, dem Bauhof sowie dem Heimatmuseum genutzt. Zur Schließung des Ortsrandes wird die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen vorgezogen, da im Innenbereich kaum Potenziale für neue Wohnbebauung bestehen um den Bedarf zu decken. Die gegenständliche Planung ist daher mit den o. g. Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan Wertach

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Markts Wertach aus dem Jahr 2014 stellt für den Geltungsbereich vorwiegend eine Wohnbaufläche (rosa) dar. Am östlichen Rand ist eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung mit städtebaulich besonders wirksamen Freiräumen dargestellt. Nach Nordwesten wird die Bestandsbebauung als Mischgebiet (braun) dargestellt. Das bestehende Feuerwehrhaus und das Heimatmuseum werden als eine Fläche für den Gemeindarf (pink) und die dazugehörige Parkfläche (P) als Erschließungsfläche (grau) gekennzeichnet. Im Süden befindet sich die Grüntenseestraße und darüber hinaus eine Wohnbaufläche.

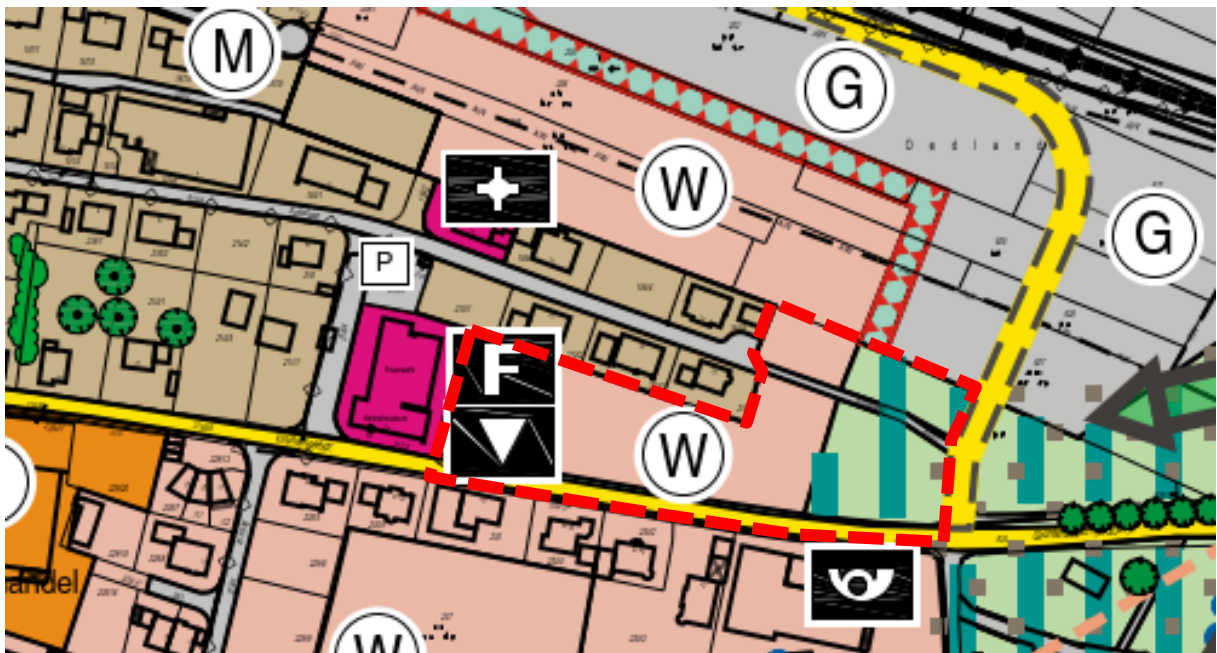


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Wertach (ohne Maßstab)

Da die geplante Nutzung (Feuerwehrhaus und Wohnbebauung) nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, muss dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Ziel der Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich ist es, die Art der baulichen Nutzung in der Darstellung als „Mischgebiet“ (M) nach § 6 BauNVO zu ändern.

2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Angrenzend an den vorliegenden Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erweitert werden soll. Der „Bebauungsplan Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ aus dem Jahr 1987 grenzt an den vorliegenden Erweiterungs- und Änderungsbereich an und setzt ein Mischgebiet fest. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2024 zum 1. Mal geändert, um Entwicklungsmöglichkeiten für einen örtlichen Handwerksbetrieb (Heizung/Sanitär) aus Wertach zu ermöglichen.



Abbildung 5: Auszug aus dem „Bebauungsplan Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ (ohne Maßstab)

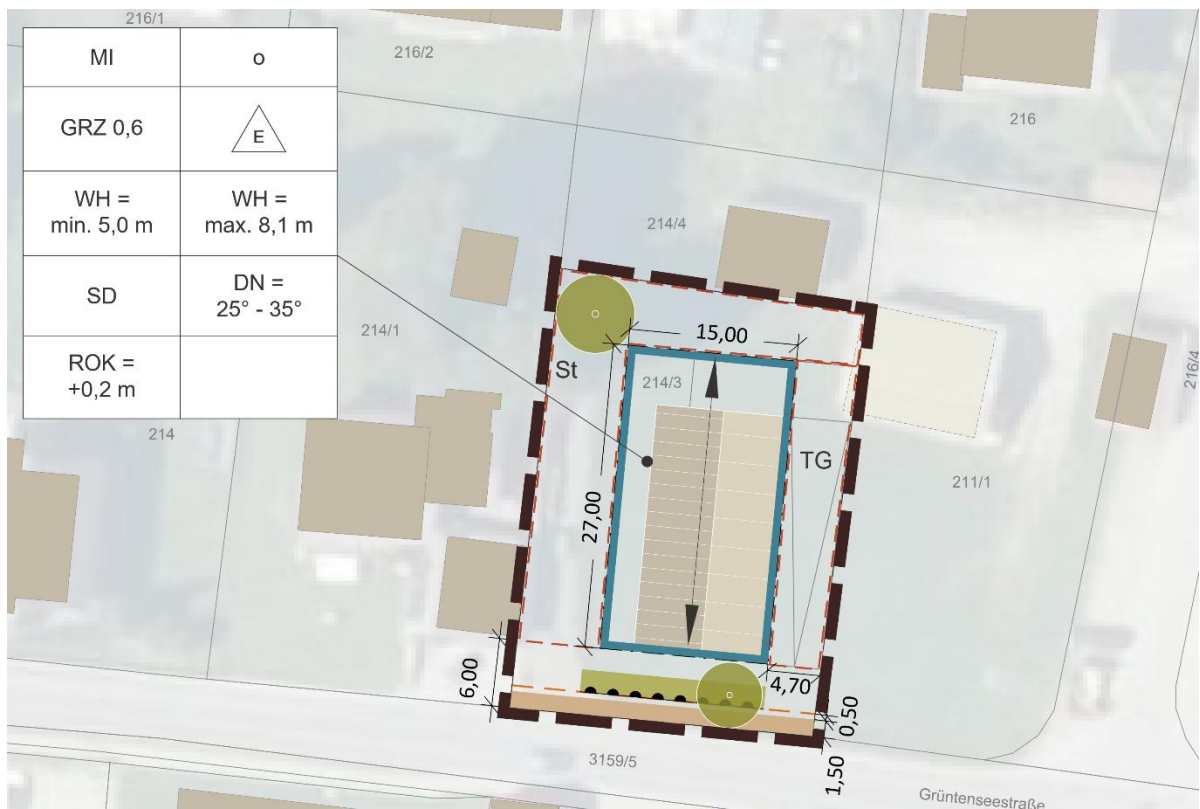


Abbildung 6: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage" (ohne Maßstab)

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe, Nutzung und Topografie

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ liegt am östlichen Rand von Wertach. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha und umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 211, 211/5, 929/3, 929/2, 929/4 sowie Teilflächen der Flurnummern 931/2, 934 und 3159/5 der Gemarkung Wertach. Nordwestlich des Planungsgebiets besteht Bestandsbebauung in Form von 1,5-geschossigen Einfamilienhäusern.

Der Geltungsbereich wird derzeit hauptsächlich als Intensivgrünland genutzt. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets verläuft der Fuß- und Radweg „Schleifweg“, im Süden die „Grüntenseestraße“. Westlich grenzt direkt das Gebäude des derzeitigen Feuerwehrhauses und Heimatmuseums des Marktes Wertach an. Nordwestlich, westlich und südlich des Plangebiets liegen außerdem Wohn- und Gewerbeflächen sowie im Süden eine Sportanlage. Östlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich weitere landwirtschaftliche genutzte Flächen in Form von Intensivgrünland. Etwa 150 m östlich des Projektgebietes verläuft die Bundesstraße 310.

Das Plangebiet steigt leicht von Nordost nach Südwest sehr geringfügig von ca. 893 m ü. NHN nach 897m ü. NHN an.



Abbildung 7: Plangebiet aus Richtung Osten



Abbildung 8: Plangebiet aus Richtung Westen

3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich liegt im vollständig erschlossenen Ortsgebiet der Marktgemeinde Wertach. Über die südlich gelegene Grüntenseestraße sind fast alle Grundstücke gut erschlossen. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft der Schleifweg, der in einer Sackgasse mündet und das nördliche Grundstück erschließen kann. Mit den beiden bestehenden Straßen können alle Grundstücke gut erschlossen werden.

Durch die geplanten Nutzungen (Wohnnutzung, Feuerwehr) ist von keinem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Grüntenseestraße auszugehen. Zu bestimmten Zeiträumen (Übung oder Einsatz Feuerwehr) kann es zu einem erhöhten PKW-Aufkommen kommen, dies wird aber nicht als kritisch gesehen, da das Feuerwehr-Grundstück von zwei Zufahrten erschlossen wird und sich dadurch der PKW-Verkehr aufteilen wird.

Die Grüntenseestraße geht in Richtung Osten in die Kreisstraße OA 8 über. Ebenfalls in Richtung Osten besteht ein Anschluss an die Bundesstraße 310 (Oberjoch – Oy-Mittelberg). Das Plangebiet ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Wertach Rathaus“ ist fußläufig innerhalb von ca. 5 min zu erreichen.

3.3 Baugrund

Es sind keine bautechnischen Probleme hinsichtlich Gründung, Vernässung, Setzungsverhalten etc. im Geltungsbereich bekannt. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Die Beauftragung eines Baugrundgutachtens durch den Bauherrn wird allgemein empfohlen.

Besondere Aufmerksamkeit sollte auf den direkt angrenzenden Bereich um das bestehende Feuerwehrgebäude gelegt werden. Je nach Bauzeit des Standortes kann es hier zu Verunreinigungen des Bodens mit PFC (per- und polyfluorierte Chemikalien) durch Löschübungen mit PFC-haltigen Feuerlöschmitteln und oder Verschleppungen durch Einsatzfahrzeuge gekommen sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich nicht in Anlehnung nach DIN 19731

von unbedenklichem Boden ausgegangen werden darf. Eine Untersuchung mindestens auf PFC ist zwingend vor Baubeginn durchzuführen.

>> *Ergebnis Baugrunduntersuchung einfügen.* <<

3.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsfälle vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

3.5 Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlichen Schutzgebiete. Nordöstlich des Planungsgebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet zum Schutz des Grüntensees (LSG-00127.01). Dieses wird von dem Neubauvorhaben allerdings nicht beeinträchtigt. In ca. 150m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Wertach, welches das Plangebiet jedoch nicht tangiert.

3.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an bestehende Wohn- und Mischgebietsnutzungen, Grünfläche sowie Gemeinbedarfsnutzungen. Es handelt sich bei der Art der Baulichen Nutzung um ein Mischgebiet mit den hier zulässigen Orientierungswerten. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich ebenfalls ein Mischgebiet vor, welches als solches nach Osten hin erweitert werden soll (vorliegender Erweiterungs- und Änderungsbereich). Die Nutzungsart im vorliegenden Erweiterungs- und Änderungsbereich wird somit fortgeführt und ändert sich damit nicht.

Es sind vorwiegend Wohnnutzungen geplant, von denen keine Lärmemissionen ausgehen. Der Betrieb des Feuerwehrhauses geht mit Lärmemissionen, die unter anderem durch Fahrzeugbewegungen, Übungen, Alarmer oder Signalhörner entstehen können, einher. Daher wird das geplante Gebäude für die Feuerwehr an den östlichen Rand des Geltungsbereichs situiert. In dieser Ortsrandlage sind, durch den größtmöglichen Abstand zu weiteren Gebäuden, die geringsten Beeinträchtigungen gegenüber anderen Nutzungen zu erwarten. Um die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzungen dennoch zu wahren soll auf Ebene der Baugenehmigungen der Nachweis erbracht werden, dass die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden. Bei Bedarf können auf dieser Ebene durch entsprechende Auflagen zielgerichtete Schallschutzmaßnahmen gefordert und umgesetzt werden.

Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung wird über die nachgelagerte Baugenehmigung bewertet und beurteilt.

Von der südlich des Baugebiets verlaufenden Ortstraße, dem gegenüber liegendem Einzelhandel mit Kundenverkehr, von dem weiter südlich liegenden Sportplatz, der bestehenden bzw. der neu geplanten Feuerwehr (Einsätze, Sirene) mit Besucherverkehr und integrierten Nutzungen (Musik, Heimatmuseum) sowie von der südöstlich verlaufenden B 310 sind Lärmemissionen zu erwarten.

Gemäß Aussagen vom Landratsamt Oberallgäu, Untere Immissionschutzbehörde, wurde der Lebensmittelmarkt am 16.06.1992, Az: 51-434/92, baurechtlich genehmigt. Neben den allgemeinen Auflagen zum Stand der Technik wurden ein Betrieb in der Zeit zwischen 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr und Anlieferungen in der Zeit zwischen 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zugelassen. Ausgehend von diesen Regelungen ist durch den Lebensmittelmarkt im Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Nach den Berechnungen des Landratsamtes ergeben sich unter Berücksichtigung nach den Verkehrszahlen der bayerischen Straßenbauverwaltung aus dem Jahr 2024 für die Bundesstraße B310 unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2035 und nach dem Verkehrsgutachten zur Ortsumfahrung von Modus Consult für die Grüntenseestraße im Plangebiet nachfolgende maximale Beurteilungspegel:

- Westfassade: tags / nachts 59 dB(A)/ 52 dB(A)
- Nordfassade: tags / nachts 54 dB(A)/ 46 dB(A)
- Ostfassade: tags / nachts 60 dB(A)/ 52 dB(A)
- Südfassade: tags / nachts 62 dB(A)/ 55 dB(A)

Es werden an der West-, Ost- und Südfassade die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um tags bis zu 2 dB(A) und nachts teilweise erheblich um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Im parallel laufenden Verfahren zur Bebauungsplanänderung 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ werden passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen, um den Schallschutzanforderungen gerecht zu werden. Diese sind:

- Bei Gebäuden direkt nördlich an der Grüntenseestraße sind alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Süd-, West- und Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklassen hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen.
- Bei Gebäuden direkt nördlich an der Grüntenseestraße sind alle Schlafräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) für die Schallschutzfenster notwendig sind mit einer Lüftungs-Anlage (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung, Einzel-Lüfter etc.) die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellt, zu versehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der Nordfassade des Gebäudes bestehen.

Fazit

~~Somit sind weder betrieblich noch verkehrsbedingt erkennbare Emissionsquellen vorhanden, welche die zulässige Nutzungsart beeinträchtigen würden bzw. welche durch ein Mischgebiet an diesem Standort beeinträchtigt werden könnten.~~

Die nordöstlich angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung zu keiner Einschränkung für das Baugelände führen wird, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler D-7-8328-0025 (Radius 450m), D-7-8328-0026 (480m Radius), D-7-8328-0041 im Ortskern sowie die Baudenkmäler D-7-80-145-3 Kapelle St. Sebastian (Radius 480m) entfernt, D-7-80-145-4 Hammerschmiede (Radius 470m) und D-7-80-145-7 Pfarrkirche St. Ulrich (Radius 600). Ein Vorkommen von Funden im Geltungsbereich ist zwar nicht vollständig auszuschließen, erscheint jedoch relativ unwahrscheinlich.

In der Satzung wird unter Sonstige Hinweise auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen archäologischen Bodendenkmälern hingewiesen.

4 Entwicklung und städtebauliche Zielsetzung

4.1 Städtebauliches Konzept

Auslöser des gegenständlichen Vorhabens war und ist die Verlagerung des Feuerwehrgebäudes an den östlichen Ortsrand.

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Marktgemeinde Wertach im direkten Übergang zum bestehenden Wohngebiet an der Grüntenseestraße. Der im Rahmen der gegenständlichen Planung neu entstehende östliche Ortsrand wird den voraussichtlich finalen Ortsabschluss Richtung Osten darstellen und somit die Wahrnehmung des Ortsrandes von Wertach dauerhaft prägen.

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten die Grundzüge der Entwicklung intensiv diskutiert. In einem ersten Schritt ging es darum zu eruieren, ob der vorhandene Standort des Feuerturhauses genutzt und weiter ausgebaut werden sollte oder ob ein Neubau/Verlagerung die bessere Variante für Wertach ist.

Diese zwei Möglichkeiten wurden im Vorfeld der Planung in Form von städtebaulichen Konzepten entwickelt und im Marktgemeinderat diskutiert:

Variante Feuerwehr am alten Standort



Abbildung 9 und 10: Lageplan Variante Feuerwehr am alten Standort (ohne Maßstab)

Variante Feuerwehr am Ortseingang



Abbildungen 11 und 12: Lageplan Variante Feuerwehr am Ortseingang (ohne Maßstab)

Aufbauend auf der Variante, die Feuerwehr am Ortseingang zu etablieren wurde das städtebauliche Konzept weiter konkretisiert:

Städtebauliches Konzept



Abbildung 13: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

Der Gemeinderat entschied sich für die Variante, die Feuerwehr am Ortseingang zu entwickeln und zudem Wohnungen für Wertachter Familien und die älter werdende Bevölkerung anzubieten. Auch sollen zwei Einfamilienhäuser untergebracht werden.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der bestehenden Grüntenseestraße sowie dem Schleifweg. Die Mehrfamilienhäuser können über private Erschließungsstiche zugänglich gemacht werden. Somit ist eine Anbindung an das örtliche Straßennetz gegeben.

Der bestehende Geh- und Radweg, der derzeit auf dem Schleifweg geführt wird, soll über das Grundstück der Feuerwehr nach Süden auf die Grüntenseestraße treffen und im Osten wieder auf den vorhandenen Geh- und Radweg treffen.

Die Bebauung soll durch vorwiegend Mehrfamilienhäuser sowie punktuell Einfamilien- oder Doppelhausbebauung erfolgen. Auf diese Art soll verdichtetes Wohnen kombiniert werden mit den Erfordernissen junger Familien. Insgesamt können 4 Baugrundstücke erschlossen werden.

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist demnach, dass sich die neue Bebauung standortgerecht in die bestehende Umgebung eingliedert und ein harmonischer Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungskörper Wertachs entsteht. Zu diesem Zweck werden Festlegungen zur maximalen Höhenentwicklung und einheitlichen Dachformen getroffen, die eine homogene, ortsrandadäquate Bebauung sicherstellt. Des Weiteren soll die zukünftige Bebauung in ihrer Gestaltung die

regionaltypische Charakteristik des Altortes von Wertach (Kubatur, Gebäudestellung, Dachform, Materialität) aufgreifen und einen homogenen Straßenraum und in sich ruhiges Erscheinungsbild generieren. Am Übergang zu kleinteiliger Wohnbebauung am Schleifweg soll eine entsprechende kleinteilige Anpassung an die hier vorhandenen/zulässigen Wohngebäude (1,5-geschossige Satteldachbauten) geschaffen werden.

Der Feuerwehr-Baukörper muss so situiert werden, dass ein ausreichend großer Platz (Mindestabstand von 12,50m) vor der Fahrzeughalle nach Süden entsteht, um hier die Fahrzeuge aufstellen zu können. Ebenfalls ist es wichtig, dass innenliegende Durchgänge zur Fahrzeughalle gewährleistet werden können. Somit wird für das Feuerwehr-Baugrundstück ein L-Baukörper geplant, der die betriebswirtschaftlichen Hintergründe am bestmöglichen abdeckt.

Im oberen Geschoss des östlichen Hauptbaukörpers sollen gemeindliche Nutzungen (Musik, Veranstaltungen etc.) untergebracht werden.

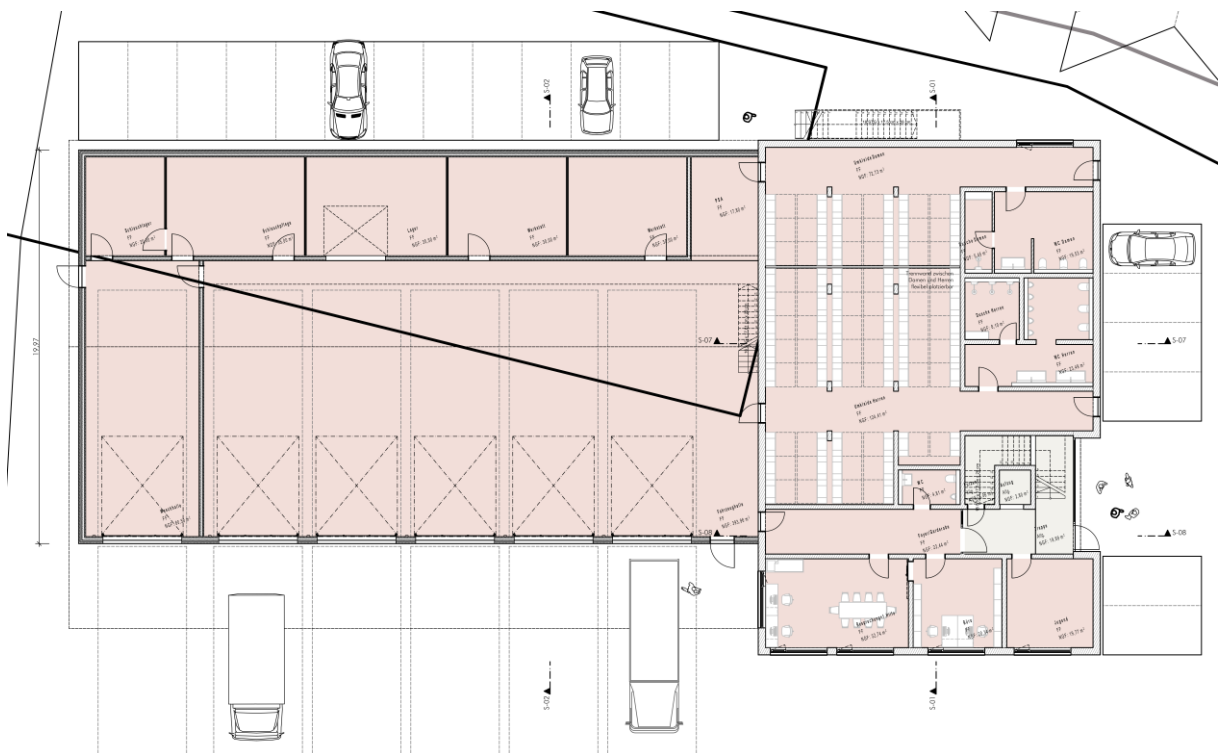


Abbildung 14: Grundriss EG Feuerwehr (ohne Maßstab, Quelle: MARTIN&LIEB ARCHITEKTEN PARTG MBB)

4.2 Grünordnerisches Konzept

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Baugebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum ein harmonisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Durch Festsetzungen und Hinweisen zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Wasserrückhalt

etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Die im Flächennutzungsplan am östlichen Rand dargestellte Grünfläche ohne Zweckbestimmung mit städtebaulich besonders wirksamen Freiräumen wird durch den Neubau der Feuerwehr verkleinert. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht in diesem Bereich weiterhin eine Grünfläche vor, die durch Baumpflanzungen eingegrünt werden soll.

Außerdem sind innerhalb des Geltungsbereichs einheimische Bäume (in variabler Lage) zu pflanzen, die vorwiegend ökologische und mikroklimatische Funktionen erfüllen.

Verkehrsflächen, welche nicht zwingend versiegelt sein müssen, sollen ebenfalls wasserdurchlässig gehalten werden.

Eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna soll angestrebt werden. Die Flächeninanspruchnahme und sonstige Beeinträchtigungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt sind auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

Zusammengefasst liegen dem gegenständlichen Bebauungsplan folgende grünordnerische Zielsetzungen zugrunde:

- ausgewogenes Verhältnis zwischen Baukörper und Freiraum sowie gärtnerischer Ausgestaltung
- Mikroklimatische Funktion der Begrünung
- Ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna
- Minimaler Versiegelungsgrad

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.

Die Marktgemeinde Wertach reagiert mit der Ausweisung eines Mischgebiets auf die steigende Nachfrage nach Wohnungen (auch Sozialwohnungen) und der Errichtung eines den heutigen Ansprüchen entsprechenden Feuerwehrhauses.

Nicht zulässig sind, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie Vergnügungsstätten die im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Errichtung von Tankstellen sind nicht zugelassen, da u.a. von diesen ein erhöhtes Stör- bzw. Emissionspotential aus geht. Aufgrund bestehender E-Ladestationen im Ort sowie weiterer Tankstellen in infrastrukturell besser erreichbaren Standorten, wie u.a. im ca. 6 km entfernten Nesselwang, sollen Tankstellen nicht zugelassen werden.

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten – insbesondere im Nachtzeitraum – sind aufgrund der Lage im Ort, der gewünschten Ausrichtung und Durchmischung beim geplanten Vorhaben sowie der negativen Einwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete städtebaulich unerwünscht. Durch diese Festsetzungen soll die bisherige Nutzungsstruktur mit den umliegenden Wohnnutzungen und den Mischgebietsflächen soll gewahrt werden.

In der Gesamtbetrachtung ist die im bestehenden Bebauungsplangebiet sowie in der vorliegenden Bebauungsplanerweiterung vorliegende typische Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen vorhanden. In der folgenden Abbildung sind die verschiedenen Nutzungen im Umfeld aufgelistet: Wohnen, Wohnen mit Büro/Laden, Handwerk, Verwaltung/Rathaus, Feuerwehr, Bauhof, Gaststätte, Kultur, Tourismus, Arzt, Lebensmittel, Friseur). Auch unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Bebauungsplans kann die Nutzungsmischung zukünftig sichergestellt werden.

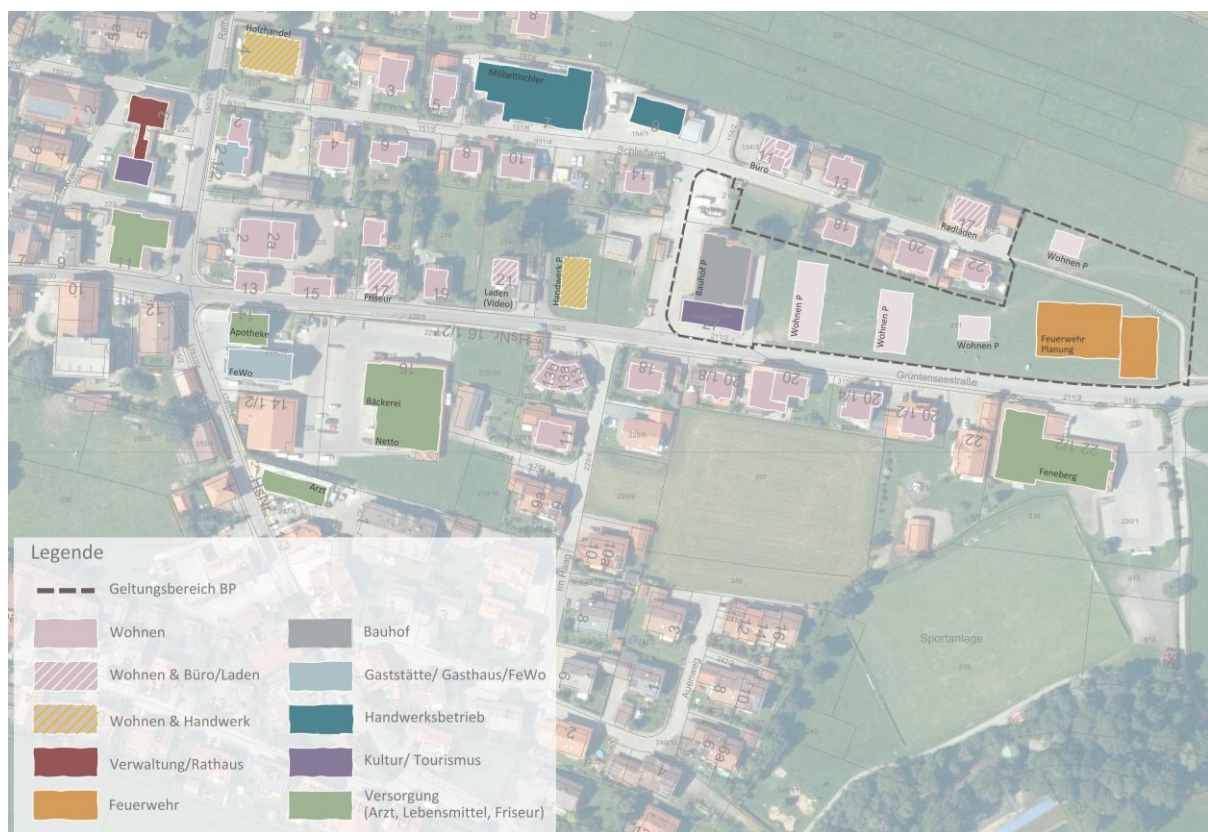


Abbildung 15: Nutzungsmischung im nahen Umfeld (ohne Maßstab)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für alle Grundstücke 0,6. Die GRZ für das vorliegende Baugebiet wird an der für Mischnutzungen zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt, um ein möglichst kompaktes Baugebiet entwickeln zu können, welches den Flächenfraß eindämmt und auch für junge oder einkommensschwächere Familien eine effiziente und zufriedenstellende Bauweise erlaubt.

Nach §19 BauNVO darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der maximalen Grundflächenzahl (bis max. GRZ von 0,8) überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze bzw. der Umgrenzungslinien für Garagen nicht zulässig, um den gewünschten harmonischen Übergang des neuen Baugebiets zu den umgebenden Freiraumstrukturen zu gewährleisten.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Für das Feuerwehrgebäude bestehen Vorgaben die entsprechend in die Planung aufgenommen werden. Das Gebäude hat keinen besonders hohen Flächenanspruch. Allerdings ist die vorgegebene Anzahl an Stellplätzen, befestigten Flächen sowie deren Zufahrtswege sehr hoch.

Gebäudehöhen

Im Baugebiet werden unterschiedliche Gebäudetypen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen unterschieden:

Mehrfamilienhausgrundstücke (GS 1 bis GS 2) und Einfamilien-/Doppelhausgrundstück (GS 3, Grüntenseestraße)

Innerhalb des Gebietes sollen verdichtete Wohnformen entwickelt werden, die auch Dreigeschosse aufweisen können. Die Bestandsbebauung an der Grüntenseestraße ist von zwei bis drei geschossigen Gebäuden geprägt. Die geplante Bebauung der beiden Mehrfamilienhausgrundstücke als auch das Einfamilien-/Doppelhausgrundstück soll durch einheitliche Kubaturen mit einer minimalen Wandhöhe von 5,00m und einer maximalen Wandhöhe von 8,10m vorgegeben werden. Die Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 11,00m fügt sich damit in die umgebende Siedlungsstruktur ein, bildet eine sinnvolle Nachverdichtung zu angrenzender Bestandsbebauung ab und lässt zugleich eine zeitgemäße und effiziente Bauweise (z.B. drei Vollgeschosse) zu. Zudem soll durch eine minimale und maximale Wandhöhe sichergestellt werden, dass nicht ein eingeschossiges Gebäude neben einem dreigeschossigen Gebäude errichtet wird und somit eine optische Lücke entsteht.

Feuerwehrgrundstück (GS4)

Das Feuerwehrgebäude wird als städtebauliche Dominante oder auch Sonderbautypus am Ortseingang von Wertach gesehen. Daher und auch aus den geplanten Nutzungen her (Feuerwehr mit hohen Raumhöhen, Musik, Saal, ...) wird ermöglicht, dass der Baukörper mit einer Wandhöhe bzw. maximalen Gebäudehöhe von 10,50m (bei Flachdach) bzw. minimale Wandhöhe von 6,00m und maximale Wandhöhe von 8,20m (bei Satteldach) erbaut werden darf. Die Firsthöhe wird auf eine Höhe von 11,50m beschränkt. Nachdem parallel zur Bauleitplanung die Hochbauplanungen durch einen beauftragten Architekten erfolgen, soll hinsichtlich Kubatur und Dachform in der Vorentwurfsplanung noch ein gewisser gestalterischer Spielraum für eine hochwertige Architektur offengehalten werden.

Einfamilien-/Doppelhausgrundstück (GS 5)

Es wird eine minimale Wandhöhe von 3,80m sowie eine maximale Wandhöhe von 6,00m festgesetzt, damit nahezu eine einheitliche Gebäudekubatur in der bestehenden und gewachsenen Siedlungsstruktur entsteht. Die Bestandsbebauung am Schleifweg ist von 1,5 bis zu zwei Geschossigen Gebäuden geprägt. Die geplante Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50m fügt sich damit in die umgebende Siedlungsstruktur ein, bildet einen Teil des nördlichen Ortsrandes zu angrenzender Bestandsbebauung ab und lässt zugleich eine zeitgemäße und effiziente Bauweise (z.B. zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach) zu.

Oberkante Rohfußboden

Durch die Festsetzung einer ROK (Oberkante Rohfußboden) für die Gebäude als auch Garagen/Carports soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das Bestandsgelände einfügen. Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken sollen auf ein Minimum reduziert, zu starke Geländemodellierungen oder -auffüllungen und daraus resultierende gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere der Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden. Den Bauherren soll dabei jedoch ein gewisser Spielraum zur Höhenfestsetzung ihres Vorhabens ermöglicht werden.

Nachdem das Gelände weitgehend einheitlich ohne Geländesprünge verläuft, wird für alle Grundstücke eine einheitliche Maximalhöhe der Rohfußbodenoberkante (ROK) von + 0,20 m über Niveau der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt. Diese liegt im Bestand rund 0,5 m über dem Baugrund. Somit ist eine harmonische Integration in die umgebende Bestandsbebauung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Wasserabflusses möglich.

Durch die Festsetzung der ROK mit max. 0,2m über dem Bezugspunkt Grüntenseestraße ist gewährleistet, dass eine vor Überflutung geschützte Bebauung möglich ist. Die Grüntenseestraße liegt jetzt schon erhöht über dem Gelände. Zudem liegt das Plangrundstück am Ortsrand von Wertach, umgrenzend von landwirtschaftlichen Flächen. Daher kann das Wasser beispielsweise bei Sturzfluten etc. gefahrlos auf diese Flächen abgeleitet werden.

Die maximale ROK ist hierbei wie folgt zu ermitteln: die geplante Gebäudeaußenkante der jeweiligen baulichen Anlage wird senkrecht (in Richtung Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem

Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Des Weiteren sollen die Straßenräume optisch nicht von Stützmauern oder Böschungen beeinträchtigt werden und Geländesprünge seitlich zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund sind nur erforderliche Geländemodellierungen zulässig und es wurde die maximal zulässige Böschungshöhe sowie Stützmauern auf 1,00m festgesetzt.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand gemäß Art. 6 BayBO für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50,00 m. In Wertach entspricht diese Festsetzung der mehrheitlichen Bebauung im Siedlungsgebiet. Auch der ursprüngliche Bebauungsplan „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ sah eine solche Bauweise vor.

Dies wird festgesetzt, um eine möglichst hohe Flexibilität zu erreichen sowie die Errichtung von kompakten Mehrfamilienhäusern als zeitgemäße und flächensparende Mischform zu erlauben. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für die beiden ausgewiesenen Grundstücke unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

Für Garagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung. Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der hierfür gekennzeichneten Umgrenzungslinien zulässig. Dies soll maßgeblich eine Errichtung von Grenzgaragen ermöglichen.

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind nur dann außerhalb der Baufenster zulässig, wenn sie genehmigungsfrei (gemäß Landesbauordnung) sind.

Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend dem Zeichnerischen Teil bestimmt. Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen und Baulinien sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker etc.) außer Betracht bleiben, bis zu 1,0 m zulässig (gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Aufgrund der Kleinteiligkeit wird dies als nicht städtebaulich störend erachtet. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass ausreichend Gestaltungsspielraum für die Ausdehnung des Baukörpers und dessen spezifische Anforderungen gewährleistet ist. Baulinien werden an der Grüntenseestraße für die beiden Mehrfamilienhäuser festgesetzt, damit hier die zum Teil bereits bestehende Raumkante nach Westen in Richtung Ortsmitte gestärkt wird. Das Einfamilienhausgrundstück zwischen den Mehrfamilienhäusern sowie der Feuerwehr wird als kleinteilig angesehen und darf von der Raumkante abweichen, um auch eine höhere Flexibilität in der Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Daher wird hier keine Baulinie festgesetzt. Auch die Feuerwehr erhält

keine Baulinie, da diese von der Raumkante aufgrund von Sicherheitsbestimmungen (Abstand Fahrzeughalle zur Erschließungsstraße 12,50m) Abstand halten muss.

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 3,00 m zum öffentlichen Straßenraum, sowie ein 5,00 m breiter Abstand zur Bestandsbebauung im Norden. Der breitere Abstand wurde an dieser Stelle gewählt, um möglichen Nachbarschaftskonflikten entgegenzuwirken.

Nachdem es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude innerhalb des Planungsumgriffs vorhanden sind, ist durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäße und konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet.

Von spezifischen kleinteiligen Festsetzungen von Baufenstern wurde bewusst abgesehen, um den Bauherren möglichst viel Spielraum bezüglich der Bebauung innerhalb ihres Grundstückes zu ermöglichen. Die Baufenster sind so gefasst, dass einerseits die Räume der Bebauung entlang der Straßenräume klar und einheitlich definiert sind und andererseits durchgängige, zusammenhängende Frei- und Grünräume entstehen.

Nebenanlagen

Nebengebäude (z.B. Garagen) sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) und Begrenzungslinie für Garagen/Carports zulässig. Die Garagen für die Mehrfamilienhäuser werden entlang der Grüntenseestraße in einem Abstand von 10,00m festgesetzt. Wegen der städtebaulich prominenten und gut einsehbaren Lage des Plangebietes, an der östlichen Ortseinfahrt (Grüntenseestraße) von Wertach, wird besonderer Wert auf die Gestaltung der straßenzugewandten Seite der Gebäude und insbesondere deren Erdgeschosszone gelegt. Garagen und Carports sollen den Straßenraum visuell nicht beeinträchtigen und sind daher zurückversetzt anzuordnen. Auch auf dem Areal des Feuerwehrhauses soll der ruhende Verkehr nach Möglichkeit nicht straßenbegleitend angeordnet sein; Stellplätze können seitlich und hinter dem Gebäude angeordnet werden.

Es besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Garagen und Carports werden zusätzlich außerhalb überall dort zugelassen, wo aus städtebaulicher Sicht untergeordnete Situationen entlang von Grünräumen, Gehwegen oder Nachbarbebauung vorhanden sind. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist also auf die Erschließungssituation hin abgestimmt.

Wohneinheiten

Das neue Baugebiet soll der Errichtung von Einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Familien und die älter werdende Bevölkerung dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf maximal drei pro Einfamilienhaus, maximal zwei pro Doppelhaushälfte sollen in diesen kleinteiligen Grundstücken (GS 3 und 4) die Entstehung von unverhältnismäßig großen Wohnblöcken vermieden werden. Für die Mehrfamilienhäuser (GS 1 und 2) werden beabsichtigt keine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgelegt, da die Grundstücke in Gemeindebesitz bleiben sollen und die Gemeinde somit die Möglichkeit hat im Zuge der

Investorensuche hat, die Anzahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit von überzeugenden Plankonzepten einzelfallbezogen zu beurteilen.

Zugleich soll ermöglicht werden, dass die einzelnen Häuser effizient genutzt werden können und Formen des Mehrgenerationenwohnens ermöglicht werden können (separate Wohneinheit für erwachsene Kinder/bzw. für Eltern). Auf diesem Weg soll u.a. der Wegzug junger Bürger verhindert werden (z.B. Mietwohnungen im Dachgeschoss bzw. Einliegerwohnung).

Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsregelung gemäß BayBO zum jeweils gültigen Stand. Nachdem es sich um eine Neubautwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude im Planungsumgriff vorhanden sind, ist durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäße und konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet.

5.4 Verkehrsflächen

Durch die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes werden bestehende öffentliche Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt.

Die motorisierte Erschließung der einzelnen Parzellen im Planungsumgriff erfolgt maßgeblich über die bestehende Erschließungsstraße/Grüntenseestraße im Süden des Geltungsbereiches.

Private Erschließungswege für die Erschließung der Mehrfamilienhäuser sind notwendig und in Ihrer Lage und Breite nicht festgesetzt, nur als Hinweis übernommen. Diese Erschließung erfolgt von Süden, von der Grüntenseestraße aus. Einzig die Zufahrtbereiche werden festgesetzt, um gebündelte Zufahrtswege zu erhalten. Dazwischen sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine Vorgartennutzung zu ermöglichen. Durch die geplanten Nutzungen ist von keinem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Grüntenseestraße auszugehen.

Für eine zukünftige Planung wird im Bebauungsplan eine Erweiterungsmöglichkeit nach Norden (vom bestehenden Schleifweg aus), aus dem Plangebiet vorgesehen, die eventuelle weiterführende Erschließungsmöglichkeiten offenhalten soll. Eine Verbindung für den KfZ-Verkehr zwischen Schleifweges und Feuerwehrareal wird nicht angestrebt; dies soll durch Poller o.ä. nur im Notfall für den Feuerwehrbetrieb zulässig sein. Darüber hinaus soll es Fußgängern ermöglicht werden, über das Areal der Feuerwehr auf direktem Weg zur Grüntenseestraße und zum gegenüberliegenden Verbrauchermarkt bzw. den südlich angrenzenden öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Sportplatz, Freibad etc.) zu ermöglichen. Der Ausbau eines straßenbegleitenden Gehweges nördlich der Grüntenseestraße wird durch die Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche in einer Breite von 2,5 m offengehalten.

5.5 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Landschaft
- Schaffung von inneren Frei-/Grünflächen zur Begegnung und Auflockerung des Gebietes
- Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Gehölzsorten
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Durch die Festsetzungen soll eine lockere Durch- und Eingrünung des Plangebiets geschaffen werden.

Wegen dem hohen zulässigen Maß der baulichen Nutzung sieht die Gemeinde das Erfordernis, eine Festsetzung zur Bepflanzung der Privatgrundstücke zu treffen, um einen gewissen Grad an grünordnerischen Strukturen im Plangebiet zu schaffen. Deshalb sind innerhalb der privaten Grundstücke mindestens zwei heimische Bäume (in variabler Lage) zu pflanzen. Eine Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze kann entsprechend der Pflanzempfehlungen vorgenommen werden. Im Bereich der Feuerwehr obliegt das Pflanzgebot der Gemeinde. Entsprechend der Planzeichnung ist vorgesehen den östlichen Ortsrand durch eine Gehölzpflanzung/Baumreihe – in Anpassung an die Architektur und Gestaltung des Feuerwehrhauses – ökologisch und gestalterisch aufzuwerten.

Privatgärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen und (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind entsprechend Naturschutzgesetz nicht zulässig. Des Weiteren ist zur Integration der privaten Gärten in die Grünordnung auf den privaten Bauflächen heimische autochthone Laubbäume (I. oder II. Ordnung) oder heimische Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzempfehlung (siehe 3.2) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Detail variabel. Die Anzahl der zu pflanzende Bäume ist entsprechend dem Zeichnerischen Teil zu entnehmen.

5.6 Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen

Fläche für Schneelagerung

Der Markt Wertach liegt auf 915 m ü. NHN, es ist davon auszugehen, dass im Winter viel Schnee anfällt. Auf öffentlichen Straßen ist die Marktgemeinde verpflichtet den Schnee zu räumen und benötigt dafür Flächen für Schneelagerungen. Dies soll weiterhin auf einer Breite von 0,50m seitlich der Grüntenseestraße ermöglicht werden.

Leitungsrecht

Es wird auf dem Feuerwehrgrundstück ein Leitungsrecht für ein bestehendes unterirdisches Bauwerk sowie eine gemeindliche Wasserleitung vorgesehen, welches nicht überbaut werden darf. Daher ist der Baukörper der Feuerwehr entsprechend davon abzurücken, siehe Baugrenze. Der gekennzeichnete Bereich ist dauerhaft zugänglich zu halten, um Unterhaltungsarbeiten zu ermöglichen.

Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes aber auch der Arbeits- und Verkehrssicherheit sind Außenbeleuchtungen auf ein Minimum zu reduzieren oder zum Beispiel mittels Bewegungsmelder zu steuern. Auch sind die Beleuchtungen in insektenfreundlichen Farben zu wählen.

Bodenversiegelung

Übergeordnetes Ziel der gegenständlichen Planung ist es, den Anteil der Versiegelung / Überbauung auf ein Mindestmaß zu beschränken und das anfallende Oberflächenwasser über eine bewachsene Oberbodenschicht innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstücks zu versickern. Soweit eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, kann unverschmutztes Niederschlagswasser über einen vorhandenen Oberflächenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Baugrundstück wird im Rahmen der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung des Baugrunds und der Topografie konkretisiert.

6 Örtliche Vorschriften

6.1 Dachgestaltung

Dachformen

Das Festlegen von Dachformen ist ein wesentliches Merkmal städtebaulicher Gestaltung. Regionstypisch und ortsbildprägend sind Satteldächer. Um eine ortsverträgliche Dachlandschaft zu garantieren und die Dachformen der umgebenden Bebauung aufzugreifen, wird daher für die Gebäude mit Wohnnutzung die Dachform „Satteldach“ festgelegt. Die Firstlinie hat dabei über die Längsseite des Gebäudes zu verlaufen. Für das Feuerwehrgebäude als Sonderbaukörper soll zusätzlich das Flachdach zugelassen werden. Der Gemeinderat hält sich im Zuge der Entwurfsplanung zugunsten einer hochwertigen architektonischen Gestaltungsmöglichkeit die Option offen des Eingangs stehende Hauptgebäude als Sattel- oder Flachdach auszugestalten. Eine Konkretisierung der Festsetzung zur Kubatur und Dachform erfolgt im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens (Entwurf).

Die nachstehende Fahrzeughalle soll aus bautechnischen Gründen mit einem flachen Satteldach versehen werden.

Dachneigung

Die Dachneigung des Hauptgebäudes für Wohnnutzungen bewegt sich, wie in Wertach üblich, zwischen **20° und 35°**. Mit der festgesetzten Dachneigung kann ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen ermöglicht werden.

Für den Sonderbautypus des Feuerwehr-Grundstückes sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sowie flach geneigtes Satteldach von 16 bis 35° zulässig, um eine Leichtbauweise maßgeblich für die vom Straßenraum zurückversetzte Maschinenhalle zu ermöglichen.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen zur Sicherstellung der gewünschten ruhigen Dachlandschaft mit möglichst wenigen Störungen erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5°) aufweisen oder mit Flachdach ausgeführt werden.

Firstrichtung

Hinsichtlich der Firstrichtung sind in der Grüntenseestraße sowohl giebelseitige als auch traufseitige Ausrichtungen an der Straße üblich, die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen entlang der Grüntenseestraße sind dabei mehrheitlich giebelständig. Die gegenständliche Erweiterung des Bebauungsplanes sieht die Ansiedelung von Wohngebäuden in Form von Mehrfamilien-, Einfamilien- sowie Doppelhäusern vor. Um eine optimale Ausnutzung zu gewährleisten, wird für die beiden Mehrfamiliengrundstücke eine Nord-Süd Firstrichtung festgelegt. Indem die Firstrichtung parallel zur längeren Seite des Baufensters verläuft, wird eine optimale Baufensterausnutzung sichergestellt.

Für die anderen Grundstücke welche hinsichtlich Größe und Situierung untergeordnet wahrnehmbar sind, wird eine Nord-Süd und West-Ost Firstrichtung ermöglicht, um den Bauwerber den größtmöglichen Spielraum zu eröffnen.

In allen Fällen ist eine Abweichung der Firstrichtung um bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung ist zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehre oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.

Dacheindeckung, Dachüberstände, Wiederkehr, Zwerchgiebel, Dachaufbauten/Dachgauben

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlich roten, ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, matten Tönen und nichtglänzend zugelassen. Die Begründung liegt hier in den in der Umgebung vorhanden Dachfarben in roten und rotbraunen Tönen, die in den angrenzenden Baukörpern und Baukörpern in der Ortsmitte vorzufinden sind. Diese Festsetzung orientiert sich an in Wertach üblichen Dacheindeckungen und dient dazu, den Charakter des Ortes zu erhalten. Dabei dürfen auf den Dachflächen montierte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie aus technischen Gründen PV-Anlagen-übliche Farben aufweisen. Zudem dürfen mit Hauptgebäuden direkt verbundene untergeordnete Anbauten sowie Nebengebäude vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben. Für diese sind begrünte Flachdächer, blendfreie Blecheindeckungen sowie Glas zulässig. Durch die Festsetzung extensiver Begrünung von Flachdächern jeglicher Art sollen mikroklimatisch wertvolle Verdunstungseffekte erzielt werden.

Zusätzlich ist für das Feuerwehrgebäude ausnahmsweise ein Metaldach zugelassen, um die Fahrzeughalle als Leichtbauhalle errichten zu können.

Für die Grundstücke GS 1, GS 2, GS 3 und GS 5 werden Maßgaben zu Dachüberständen getroffen, da hier städtebauliche Gründe überwiegen (Einheitlichkeit und Homogenität bei Ein- und Mehrfamilienhäusern). Für das Grundstück GS 4 (Feuerwehrgebäude) werden keine Festsetzungen zu Dachüberständen getroffen, da bei diesem Sonderbaukörper größere Dachüberstände eingeplant sind (Schutz durch Überdachung bei Niederschlag im Bereich der Fahrzeughalle/Fahrzeugen).

Um die Gestaltung des Gebäudes nicht übermäßig einzuschränken, sind Dachaufbauten/Gauben sowie Wiederkehre/Zwerchgiebel zulässig. Pro Gebäude sind nur einheitliche Dachaufbauten und Gauben zulässig. Zudem sind auf Dachflächen mit Wiederkehr keine Gauben zulässig. Die Firsthöhe einer Wiederkehr darf die des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben.

6.2 Weitere örtliche Bauvorschriften

Fassaden

Um den regionstypischen Charakter der Gebäude sicherzustellen, wird für die Oberflächen der Fassaden neben hellfarbenen Putzflächen ein Mindestanteil an Holz von 1/3 pro Fassadenseite auf mindestens zwei Gebäudeseiten (davon eine traufseitig) festgesetzt. Zudem ist eine vollständige Holz Ausführung zulässig. Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten sind auf Grund ihrer geringen ortsbildprägenden Bedeutung (bzgl. Materialität) auch in anderen Ausführungen zulässig.

Baustoffe und Anstriche dürfen weder grell noch glänzend sein. Dies gilt auch für Türen und Garagentore. Jegliche Festsetzung gilt ebenfalls für Garagen oder Carports.

Stützmauern

Die Straßenräume sollen optisch nicht von Stützmauern oder Böschungen beeinträchtigt werden und Geländesprünge seitlich zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurde die Höhe von Stützmauern auf 1,00 m begrenzt und nur dort ermöglicht, wo sie zur Abbschung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her unverzichtbar sind (z.B. zum Straßenraum).

Geländemodellierung

Durch Regulierungen der Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen für die im Zuge der Bebauung erforderlichen Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind nur in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser bei Starkregen sind möglich. Jegliche Geländeänderungen sollen dabei mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abgestimmt werden. Sie müssen auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

Auf etwaige Pflichten zur Errichtung von PV-Anlagen gem. BayBO wird hingewiesen. Um die regionstypische Dachlandschaft des Ortes zu wahren sind Aufständereien nicht zulässig. Außerdem sind Blendwirkungen auszuschließen, um die Umgebung, insbesondere den Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Anzahl Stellplätze

Stellplätze werden durch § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) mit der dazugehörigen Anlage geregelt. Zudem sind für die Wohnnutzung 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

Vor den Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von mindestens 5,0m freizuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Es wird die Errichtung von Fahrradstellplätzen dringendst empfohlen.

Einfriedungen

Ein wesentliches städtebauliches Merkmal Wertachs, insbesondere entlang der Grüntenseestraße sind niedrige straßenseitige Einfriedungen. Diese sind im Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 1,20 cm zulässig. Der Straßenraum soll durch diese Festsetzung zur Höhe und Art der Einfriedungen bewusst gesteuert werden. Er soll ein offenes, dorftypisches Erscheinungsbild erhalten. Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen ist explizit erwünscht.

Aus Rücksicht auf Kleinsäuger ist ein Abstand zwischen Boden und Zaun von 10 cm einzuhalten. Aus demselben Grund sind Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen gänzlich unzulässig.

Durch die Festlegung eines Bereichs für Schneelagerungen entlang der Grüntenseestraße, müssen Einfriedungen zudem um 0,5 m von der Straße abgerückt werden. Ortstypische Ausführungen von Einfriedungen sind Holzlattenzäune, Staketenzäune oder heimische Schnitthecken.

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert werden. Das städtebauliche Ziel der durchlässigen Gestaltung des neuen Wohnbaugebiets stellt ebenfalls Anforderungen an die Ausformulierung von Einfriedungen im Areal.

Thuja sowie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sind nicht zulässig, da sie ökologisch keinen Wert und keinen Gewinn für Insekten und Bienen darstellen.

Gartenanlagen/Schottergärten

Aus ökologischen sowie mikroklimatischen Gründen sind Schottergärten in zusammenhängender Form (> 2 m²) nicht erlaubt. Gartenflächen sind mit Vegetationsdecke anzulegen und zu bepflanzen.

Werbeanlagen

Die Werbeanlagen betreffend wird auf die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen des Marktes Wertach vom 03.11.2015 verwiesen.

Werbeanlagen sind zulässig, da gemäß Gebietstypus „Mischgebiet“ gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Sie werden jedoch soweit eingeschränkt, dass störende Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und insbesondere auf das Ortsbild soweit als möglich ausgeschlossen werden.

Freileitungen

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

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstücks zu versickern. Soweit eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, kann unverschmutztes Niederschlagswasser über den Oberflächenwasserkanal abgeleitet werden.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Trinkwasserleitungen des Marktes Wertach.

7.3 Abwasserentsorgung

Die technische Infrastruktur und Anschlussmöglichkeit an die marktgemeindliche Kanalisation ist gegeben. Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Marktes Wertach kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

7.5 Fernmeldeversorgung/ Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Versorgung der Marktgemeinde.

7.6 Strom- und Niederstromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Versorgung der Marktgemeinde.

8 Auszug Umweltbericht

Der Geltungsbereich besitzt keine besondere Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion und ist durch Emissionen der Landwirtschaft, des Verkehrs der umliegenden Straßen sowie der Sportanlage und des bestehenden Feuerwehrhauses vorbelastet. Durch den geplanten Eingriff kommt es zu vorübergehendem Baulärm, welcher ein Störfaktor für die anliegenden Wohnbebauungen sein kann. Der Schleifweg wird teilweise auf das Gelände des geplanten Feuerwehrhauses verlegt, um ihn für Fahrradfahrer und Spaziergänger weiterhin nutzbar zu erhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Gebiete nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sowie keine EU-rechtlich geschützten Flächen (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Im Plangebiet ist bezüglich der Flora ausschließlich Intensivgrünland mit einer geringen ökologischen Wertigkeit vorhanden. Bei den Grünlandflächen ist von keinem essentiellen Nahrungshabitat für Fledermäuse oder lokale Brutvögel auszugehen. Auch kann ein Brutvorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen werden. Das Gebäude des bestehenden Feuerwehrhauses sowie die angrenzenden Gehölze werden durch die Planung nicht tangiert. Um eine Störung jüngerer Fledermäuse in Zukunft zu vermeiden, sollte auf eine direkte Beleuchtung des nahen Umfeldes verzichtet werden. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit ≤ 3.000 Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

Im Planungsraum befindet sich fast ausschließlich (Haft-)Pseudogley und Gley aus grusführendem Lehm bis Ton (Schwemmfächersediment). Der Boden besitzt eine mittlere Ertragsfunktion und durch die intensive Nutzung des Grünlands keine hohe Lebensraumfunktion. Darüber hinaus weist er ein hohes Retentionsvermögen für Niederschlagswasser und eine hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe auf. Er besitzt keine besondere Archivfunktion. Die versiegelte Fläche im Plangebiet steigt von derzeit 1.417 m^2 auf zukünftig etwa 7.078 m^2 . Die geplanten Neuversiegelungen für Gebäude, Zufahrten und Stellplätze haben negative Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen, die Wasserversickerung, das Mikroklima und den Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Es liegen keine Oberflächengewässer sowie keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen im Geltungsbereich. Der Grundwasserkörper wird hinsichtlich des Zustands und der Menge als „gut“ beurteilt. Mit größeren Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Wasser ist nicht zu rechnen.

Die Jahresdurchschnittstemperatur in Wertach liegt bei 5,9 °C, der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 1.833 mm. Durch den ländlichen Charakter am Ortsrand ist eine lufthygienische Vorbelastung durch Verkehr und Landwirtschaft nur in geringer Intensität gegeben. Die Umsetzung des Vorhabens hat keine erhebliche Verschlechterung des Siedlungsklimas zur Folge.

Wertach liegt in einer attraktiven landschaftlichen Umgebung. Durch die Umwandlung eines intensiv genutzten Grünlands zu einem Mischgebiet entstehen neue Blickbezüge zu den geplanten Bauungen. Aufgrund des direkten Anschlusses an das bereits bestehende Wohngebiet und der damit vorhandenen landschaftlichen Vorbelastung sowie durch eine entsprechend geplante Ortsrandeingrünung in Richtung Osten, wird die Eingriffsschwere in das Landschaftsbild verringert.

Von der Planung sind keine Bau- oder Bodendenkmale nach BauGB oder BayDSchG betroffen.

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen sind zusammenfassend folgende Projektwirkungen auf die Schutzgüter des UVPGs zu erwarten, die der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen sind.

Tabelle 1: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	gering bis mittel	gering bis mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering	mittel
Boden	gering bis mittel	mittel bis hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering bis mittel	gering bis mittel
Luft und Klima	gering	gering
Landschaft	gering	gering bis mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering

Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 10 % ergibt für den aktuellen Projektstand ein Wertepunktdefizit gemäß BayKompV von 15.417 Wertpunkten. ~~das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist. Der durch das vorliegende Projekt entstandene Kompensationsbedarf soll durch die Anlage eines Streuobstbestands auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1365, Gemarkung Wertach ausgeglichen werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen konkretisiert.~~ Der durch das vorliegende Projekt entstandene

Kompensationsbedarf wird durch die Anlage eines Streuobstbestands im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1365, Gemarkung Wertach ausgeglichen.

9 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Im Zuge der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden, die in der Relevanzprüfung vom 04.07.2025, aufgestellt von LARS consult GmbH untersucht wurden. Folgende Ergebnisse können festgehalten werden:

Fledermäuse

Der Offenlandbereich im östlichen Teilbereich (landwirtschaftliche Nutzfläche), sowie die Grünfläche der Baulücke im Norden, können zudem als Nahrungshabitate für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Da sich jedoch im Umfeld noch großflächig weitere Grünlandflächen anschließen ist nicht von einem essentiellen Nahrungshabitat auszugehen.

Vögel

Die Wiese im Geltungsbereich ist durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Grüntenstraße und die angrenzenden Bebauungen stark vorbelastet, daher können Brutvorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen werden. Als Nahrungsraum für lokale Brutvögel ist die Wiese nicht essentiell. Am Feuerwehrhaus und in den zwei Birken konnten keine Nistplätze von Vögeln entdeckt werden. Des

Weiteren sind die Gehölze und die Hecken den angrenzenden Privatgärten im Norden für einige Brutvögel geeignet. Diese Gehölze werden durch die Planung jedoch nicht tangiert.

Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung: Um eine Störung jagender Fledermäuse in Zukunft zu vermeiden, sollte auf eine direkte Beleuchtung des nahen Umfeldes verzichtet werden. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit ≤ 3.000 Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

10 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Private Baugrundstücke	9.247m ²	85%
Öffentliche Verkehrsfläche	1.600m ²	15%
Größe des Geltungsbereiches	10.847m²	100%