



PROJEKTNR: 24-009

3. Änderung des Bebauungsplanes „Klosteräcker“

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Buxheim
Kirchplatz 1
87740 Buxheim



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlb
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung

Entwurf

Für Verfahren nach § 13a ohne verpflichtende Durchführung
einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

DATUM

13.01.2025

redaktionell ergänzt am

xx.yy.2025

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK	4
2	BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	4
3	GELTUNGSBEREICH	4
4	ÄNDERUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	4
5	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
5.1	Flächennutzungsplan.....	6
5.2	Bebauungspläne.....	6
6	BESTANDSSITUATION	7
6.1	Lage und Topographie.....	7
6.2	Nutzung und Grünstrukturen	7
6.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
6.4	Boden	10
6.5	Wasser	10
6.6	Arten und Lebensräume	10
6.7	Immissionsschutz	11
6.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	11
6.9	Denkmalschutz	11
7	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	11
8	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER	12
8.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	12
8.2	Schutzgut Wasser.....	12
8.3	Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene	12
8.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	13
8.5	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Erholung)	13
8.6	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	13
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
9	AUSGLEICH NACH DEM BAUGESETZBUCH UND NATURSCHUTZRECHT	14
10	PLANUNGSKONZEPT	14
10.1	Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept.....	14
10.2	Grünordnerisches Konzept.....	15
10.3	Verkehrerschließung.....	15
11	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	16
11.1	Art der baulichen Nutzung	16
11.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
11.3	Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude	17
11.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	17
11.5	Gestaltung der Gebäude	17
11.6	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	18
11.7	Immissionsschutz	18

11.8 Einfriedungen.....	19
11.9 Geländemodellierung.....	19
11.10 Grünordnerische Maßnahmen.....	19
11.11 Niederschlagswasser / Grundwasser	20
11.12 Sonstige Festsetzungen	20
12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	21
13 FLÄCHENSTATISTIK.....	22
14 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	22
15 QUELLENVERZEICHNIS	23

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Klosteracker“ in Buxheim, Bericht-Nr. ACB-1024-246278/02, ACCON GmbH, Greifenberg; Stand: 14.10.2024

Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur geplanten Bebauung „Pappelallee 16“, Gde. Buxheim, Lkr. UA, Dipl.-Biologe Peter Harsch; Stand: Oktober 2024

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück mit Fl.-Nr.132/5, Gemarkung Buxheim, wurde im Jahr 2023 ein Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und weiteren zugehörigen oberirdischen Stellplätzen eingereicht. Das nach Westen spitzförmig zulaufende Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Klosteracker“ und zwar im südlichen Randbereich entlang der Bahnlinie Memmingen - Leutkirch (Allgäu).

Da der Bauantrag in mehreren Punkten nicht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes entspricht und die Abweichungen die Grundzüge der Planung betreffen, sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtlich nicht möglich. Somit kann die geplante Bebauung nicht auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Klosteracker“ erfolgen.

Durch die vorliegende 3. Änderung soll die zukünftige Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 132/5 bauleitplanerisch neu geordnet werden. Das Grundstück bildet aufgrund seiner Lage, seines Zuschnittes und der Bestandsbebauung innerhalb des Gesamt-Bebauungsplangebietes eine eigene Betrachtungseinheit, wie auch die nördlich gelegene Reihenhausbauung beidseitig entlang der Kolpingstraße in ihrer Einheitlichkeit eine eigene Betrachtungseinheit bildet.

Die Gemeinde Buxheim möchte mit dieser Änderung des Bebauungsplanes den Grundsätzen und Zielen „Flächensparen“ und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ der Landes- und Regionalplanung in Bayern nachkommen, eine innerörtliche Nachverdichtung zulassen und die planungsrechtliche Grundlage zur zeitgemäßen wohnbaulichen Nutzung innerörtlicher Bauflächen schaffen.

Nach Rückbau der Bestandsgebäude soll ein Mehrfamilienhaus mit maximal 18 Wohnungen, Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen neu errichtet werden.

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Buxheim hat mit Sitzung vom 01.07.2024 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Klosteracker“ beschlossen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Es wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit Fl.-Nrn. 132/5 (Pappelallee 16) der Gemarkung Buxheim und weist eine Flächengröße von ca. 1.826 m² auf.

4 ÄNDERUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

- Klarstellung zur Höhenfestsetzung von Dachaufbauten im Sinne von untergeordneten Bauteilen (z.B. Kamine, haustechnische Anlagen)
- Erhöhung und Klarstellung der maximal zulässigen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe
- Klarstellung zur Höhenlage der baulichen Anlagen
- Klarstellung zur Definition des 3. Vollgeschosses
- Klarstellung zur Anzahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet
- Änderung der zulässigen Dachfarbe für Hauptgebäude
- Ergänzung und Klarstellung zur zulässigen Dachneigung und Dacheindeckung von Dachaufbauten (Gauben)
- Ergänzung Ausnahmen zur Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Pultdächern
- Klarstellung zum Ausschluss von Einhausungen von Terrassen und Balkonen

- Ergänzung Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109, Schallgedämmte Belüftungseinrichtung)
- Ersatz der Festsetzungen zum zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten (Wärmepumpen) durch Hinweise durch Text entsprechend dem aktuellen Standard
- Ergänzung Zulässigkeit offener Stabmattenzäune (ohne blickdichte Einflechtungen)
- Ergänzung Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz gemäß den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Außenbeleuchtung, Ersatzhabitate, Bauzeitenregelung, Nachkontrollen, Reptilenschutzzaun)
- Ergänzung der Hinweise durch Text zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Ergänzung der Hinweise durch Text zu Schutzmaßnahmen / Schutzvorkehrungen in Bezug auf die angrenzende Bahnlinie
- Ergänzung der Begründung zu elektrischen Kabelleitungen und Schutzmaßnahmen / Schutzvorkehrungen
- Redaktionelle Anpassung der Begründung in Bezug auf die o.g. Änderungen und Anpassungen in den Festsetzungen und Hinweisen durch Text

5 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

5.1 Regionalplan Donau-Iller

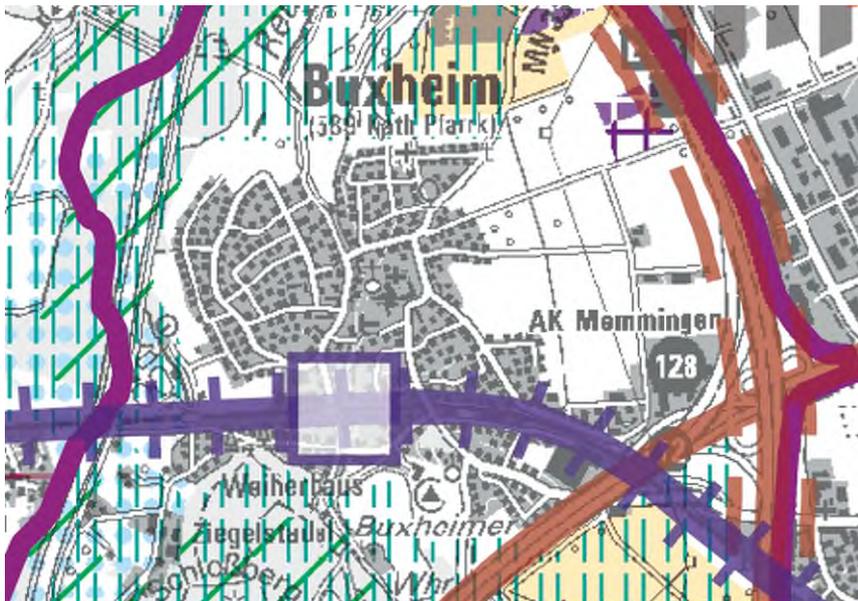


Abb. 1 Ausschnitt Regionalplan Donau-Iller - Raumnutzungskarte ohne Maßstab
lila Signatur: Ausbau Bahnlinie und Bahnhof

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans legt mit Plansatz B V 1.2.1 Z (6) die Schienenstrecke Buchloe - Mindelheim - Memmingen - Leutkirch (Allgäu) für den zweigleisigen Ausbau fest.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Buxheim aus dem Jahr 2017 als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

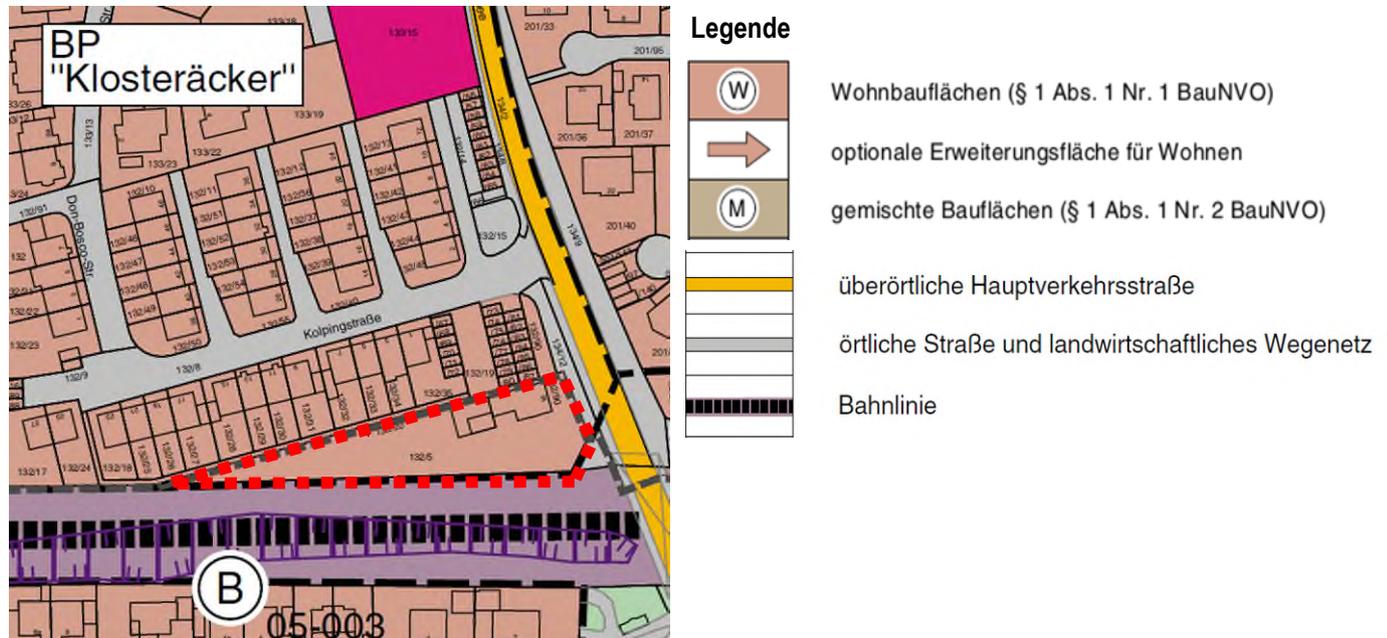


Abb. 2 Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan ohne Maßstab
 rote Punktlinie: Umgriff 3. Änderung B-Plan

5.3 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Klosteräcker“ aus dem Jahr 1983. Der vorliegende Änderungsbereich ist rechtskräftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

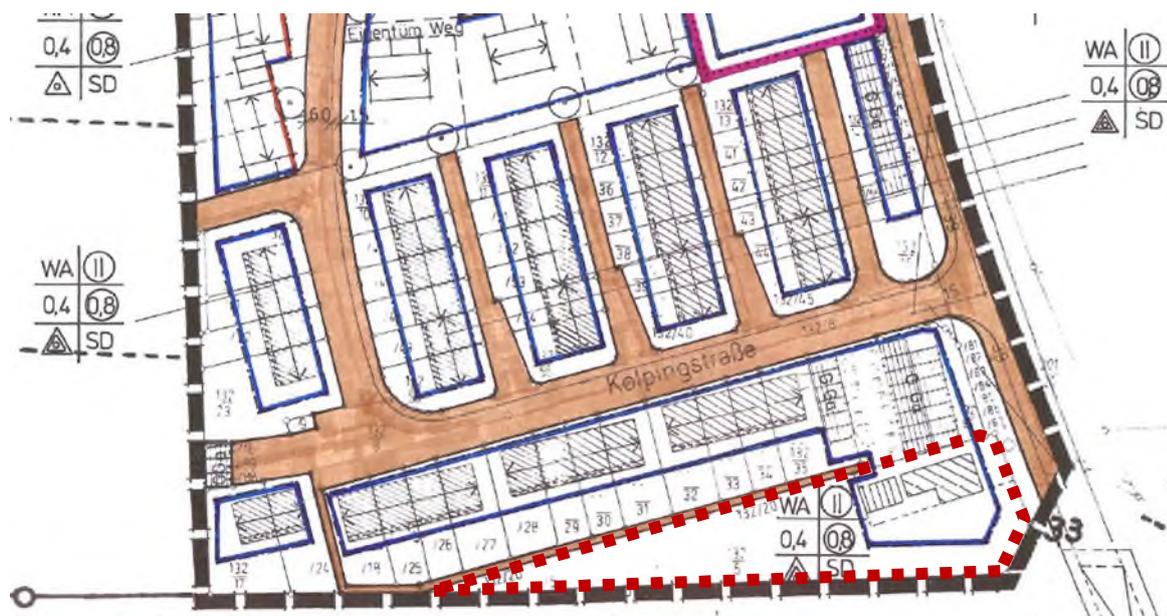


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan ohne Maßstab
 rote Punktlinien: Umgriff 3. Änderung B-Plan

6 BESTANDSSITUATION

6.1 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt ca. 420 m südlich vom historischen Ortskern von Buxheim. Von der östlichen angrenzenden Zufahrt (591,53 m ü. NHN) bis zum westlichen Bereich des Baugrundstücks fällt das Gelände um ca. 1,2 Höhenmeter auf 590,35 m ü. NHN ab (Höhenaufmaß durch Vorhabenträger, 24.04.2024; vgl. nachstehende Abb. 3).

6.2 Nutzung und Grünstrukturen

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich im Nordosten ein Wohnhaus mit Garage und angebautem Gartenhaus sowie zugehörigem Frei- und Gartengelände. Innerhalb des Gartens sind mehrere kleinere Gartenhäuschen und Unterstände, z. T. als Holzlager genutzt, vorhanden. Im Nahbereich des Wohnhauses sind sechs ältere Großbäume - vier Birken, eine Kiefer, eine mit Efeu bewachsene Fichte - vorhanden. Im mittleren Teil des Gartens befinden sich zwei alte Obstbäume, im westlichen Eck eine Gruppe mit Laubbäumen und Fichten jungen bis mittleren Alters. Nach Norden hin wird das Grundstück z. T. durch eine lineare Anpflanzung mit jüngeren Fichten begrenzt, im Süden zur Bahnlinie hin durch eine Thujahecke. Weiterhin befinden sich einige Ziersträucher auf dem Grundstück.

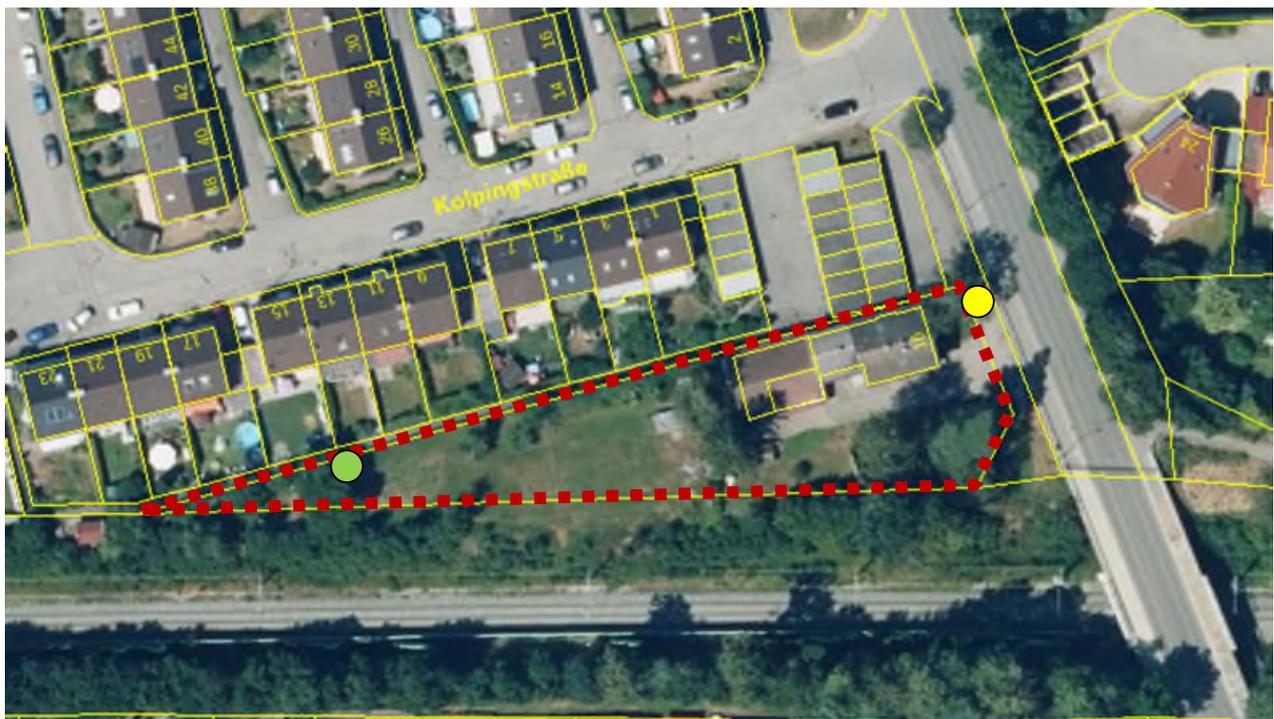


Abb. 4 Luftbild: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
rote Punktlinien: Umgriff 1. Änderung B-Plan

ohne Maßstab

- 591,53 m ü. NHN
- 590,35 m ü. NHN



Abb. 5 Blick von Osten auf das Wohngebäude mit angebautem Gartenhaus



Abb. 6 Blick von Osten in Richtung Westen zum Gartengelände



Abb. 7 Blick von Westen nach Osten zum Wohngebäude

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete / Schutzobjekte / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage Februar 2024) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- geschützten Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG.

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop befindet sich ca. 25 m südlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um die Biotopnummer 8026-0005-003 (Hecken an Bahnböschungen bei Buxheim) südlich der Bahnlinie.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet (BayernAtlas, Online-Abfrage Februar 2024).

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet (BayernAtlas, Online-Abfrage Februar 2024).

Die denkmalgeschützte Klosteranlage des Karthäuserordens befindet sich ca. 350 m nördlich. Aufgrund der zwischenliegenden Bebauung besteht keine Sichtverbindung und daher auch kein räumlich-funktionaler Zusammenhang.

6.4 Boden

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 im Bereich der unter- bis mittelwürmzeitlichen Übergangsterrasse (Schmelzwasserschotter).

Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig;

Gemäß der Ingenieurgeologischen Karte M 1:25.000 liegen nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert, mit mittlerer bis hoher Tragfähigkeit, lokal z. T. mäßig frostempfindlich, vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen.

6.5 Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein Oberflächengewässer.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in der Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes (BayernAtlas, Online-Abfrage Februar 2024). Kenntnisse zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor. Das Auftreten von Schichten(grund)wasser kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlägen wird aufgrund der vergleichsweise ebenen Geländegestalt als gering eingestuft, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

6.6 Arten und Lebensräume

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich im Nordosten ein Wohnhaus mit Garage und angebautem Gartenhaus sowie zugehörigem Frei- und Gartengelände. Innerhalb des Gartens sind mehrere kleinere Gartenhäuschen und Unterstände, z. T. als Holzlager genutzt, vorhanden. Im Nahbereich des Wohnhauses sind sechs ältere Großbäume - vier Birken, eine Kiefer, eine mit Efeu bewachsene Fichte - vorhanden. Im mittleren Teil des Gartens befinden sich zwei alte Obstbäume, im westlichen Eck eine Gruppe mit Laubbäumen und Fichten jungen bis mittleren Alters. Nach Norden hin wird das Grundstück z. T. durch eine lineare Anpflanzung mit jüngeren Fichten begrenzt, im Süden zur Bahnlinie hin durch eine Thujahecke. Weiterhin befinden sich einige Ziersträucher auf dem Grundstück. Die angrenzende südexponierte Bahnböschung ist dicht mit Altgrasbeständen und Gehölzaufwuchs bestanden.

An dem angebauten Gartenhaus sind Spuren von Gebäudebrütern vorhanden. Die Birken weisen mehrere Baumhöhlen auf, welche potenzielle Quartierstrukturen für Höhlenbrüter bei den Vogelarten und für Fledermäuse in Baumquartieren darstellen. Im Bereich der angrenzenden südexponierten Bahnböschung ist das Vorkommen der Zauneidechse potenziell möglich.

Aufgrund der Bestandssituation und Lebensraumausstattung konnte das Vorkommen von seltenen und/oder geschützten Tierarten bzw. von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie / europäische Vogelarten nach Art. 1 VRL nicht ausgeschlossen werden. Es wurden daher Erhebungen zum Vorkommen von Fledermäusen, Gehölz- und Gebäudebrütern und zur Zauneidechse durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag¹ dokumentiert, und es wurden Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sowie zur Verringerung von Beeinträchtigungen dargelegt.

- Insgesamt wurden drei Fledermaus-Arten nachgewiesen, davon der Große Abendsegler beim Überflug über das Plangebiet, das Braune Langohr als Nahrungsgast und die Zwergfledermaus beim Ausflug aus einem temporären Schlafplatz an der westlichen Fassade des Hauptgebäudes. Eine Fledermaus-Wochenstube wurde nicht festgestellt.
- Es wurden 11 Brutvögel, 16 Nahrungsgäste und drei das Plangebiet überfliegende Vogelarten nachgewiesen. Von den nachgewiesenen Brutvögeln sind der Haussperling und der Star saP-relevant und gleichzeitig Vertreter der Roten Listen.
- Ein Nachweis der Zauneidechse im Bereich der Bahnböschung konnte nicht erbracht werden.

Bezüglich detaillierter Ausführungen wird auf den beiliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Bebauung „Pappelallee 16“, Gde. Buxheim, Lkr. UA, Dipl.-Biologe Peter Harsch; Stand: Oktober 2024

6.7 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes. Diese Nutzungsart wird auch durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten.

Weiterhin befindet sich der Änderungsbereich im Einflussbereich der Emissionen durch die östlich vorbeiführende Pappelallee / Memminger Straße (Kreisstraße MN 33) und die südlich angrenzende, eingleisige Bahnlinie Memmingen - Leutkirch (Allgäu).

Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in einem Bericht² dokumentiert, und es wurden die entsprechend erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dargelegt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die hilfswise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für ein Allgemeines Wohngebiet werden innerhalb des Plangebietes überschritten. Die Verkehrslärbetrachtung ergibt, dass durch den Straßenverkehrslärm tags Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) und nachts von bis zu 58 dB(A) auftreten. Durch den Schienenverkehrslärm resultieren tags Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) und nachts von bis zu 67 dB(A). In Summe ergeben sich somit Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und von bis zu 67 dB(A) nachts.

Bezüglich detaillierter Ausführungen wird auf die beiliegende Schalltechnische Untersuchung verwiesen.

6.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind geprägt durch die Lage in einem nahezu ebenen, leicht in Richtung Westen abfallenden Gelände. Die nördlich anschließende Bebauung ist geprägt durch eine zweigeschossige Reihenhausbauung mit mittelsteilen Dächern mit einer Neigung zwischen 30° und 35° und Garagenhöfen mit Flachdächern. Südlich angrenzend befindet sich die eingleisige Bahnlinie Memmingen - Leutkirch (Allgäu), welche in diesem Bereich im Einschnitt verläuft. Die nordseitige Böschung ist mit Gehölzaufwuchs und Altgrasvegetation dicht bestanden, die südseitige Böschung mit älteren und mächtigeren, biotopkartierten Gehölzen. Südlich der Bahnlinie ist ebenfalls zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden, welche aufgrund des dichten Gehölzbewuchses auf der südseitigen Bahnböschung vom Änderungsbereich aus nur im Winter im laubfreien Zustand sichtbar ist.

6.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet (BayernAtlas, Online-Abfrage Februar 2024).

7 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt.

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Befestigung von oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten und Platzflächen mit wasserdurchlässigen, sickerfähigen Belägen;
- Veränderung der Oberflächengestalt nur in dem für die Bauausführung erforderlichen Maße;
- Beschränkung der versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Mindestmaß;
- Festsetzung zur möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers;

Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschafts- und Ortsbild

- Mindest-Durchgrünung des Baugrundstücks durch die planzeichnerische Festsetzung von einheimischen Laubbäumen;
- Verwendung standortgerechter und ökologisch wertgebender Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Festlegung Mindeststandraum für Laubbäume;
- Festlegung der zeitlichen Durchführung der Pflanzmaßnahmen;

² Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Klosteräcker“ in Buxheim, Bericht-Nr. ACB-1024-246278/02, ACCON GmbH, Greifenberg; Stand: 14.10.2024

- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;
- Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen;
- Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen;
- Hinweise zu Schutzmaßnahmen für Gehölze bei Bauarbeiten;
- Hinweise zu einer naturnahen und ökologisch wertvollen Gestaltung der Freiflächen;
- Hinweise zu einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung;

Schutzgut Mensch

- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse;

8 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

8.1 Schutzgut Boden und Fläche

Während der Baumaßnahmen besteht die Gefahr, dass bei Maschineneinsatz bzw. durch Defekte / Unfälle Schadstoffe in den Untergrund eingetragen werden. Auf den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen wird hingewiesen.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässige Maß der Bebauung erhöht. Diese Erhöhung entspricht einer zulässigen Mehrversiegelung in einer Größenordnung von ca. 360 m² Fläche bzw. einer Erhöhung der maximal zulässigen GRZ von ca. 0,6 auf ca. 0,8.

Dies ist folgendermaßen begründet: Die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 rechtskräftig festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Nebenanlagen im Sinne des § 14, Terrassen, Balkone sowie bauliche Anlagen innerhalb der Abstandsflächen sind hierbei nicht anzurechnen, wodurch sich die GRZ inkl. dieser baulichen Anlagen bis auf ca. 0,6 erhöhen kann.

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche (GR) durch die Bebauungsplan-Änderung beträgt 1.460 m². Dies entspricht einer maximalen Grundflächenzahl von ca. 0,8.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche**

8.2 Schutzgut Wasser

Während der Baumaßnahmen werden die Filterschichten reduziert, wenn Baugruben angelegt und/oder Bodenschichten abgetragen werden. Dadurch besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in das Grundwasser / Schichtenwasser eingetragen werden. Auf den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird hingewiesen.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässige Maß der Bebauung erhöht. Die maximal zulässige Mehrversiegelung entspricht einer Größenordnung von ca. 360 m² Fläche (vgl. Schutzgut Boden und Fläche).

Im Gegenzug wird die Verpflichtung zur möglichst vollständigen und flächigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers neu in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen. Dies dient der Entlastung der gemeindlichen Kanalisation, der Verringerung der Hochwassergefahr und der Grundwasserneubildung.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser**

8.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Während der Baumaßnahmen sind temporäre Beeinträchtigungen des Lokalklimas / der Lufthygiene durch baubedingte Emissionen (Abgase und Staubentwicklung durch Baumaschinen, Baustellenverkehr, Maschineneinsatz) in der näheren Umgebung zu erwarten.

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan zulässige Maß der Bebauung erhöht. Die maximal zulässige Mehrversiegelung entspricht einer Größenordnung von ca. 360 m² Fläche (vgl. Schutzgut Boden und Fläche).

Durch die unvermeidbare Fällung von sechs Großbäumen, zweier älterer Obstbäume und mehrerer Bäume jüngerer bis mittleren Alters kommt es zum Verlust von Frischluft-Produzenten. Als (teilweiser) Ersatz wird die Pflanzung von sechs Laubbäumen planzeichnerisch festgesetzt. Hierdurch kann mittel- bis langfristig die Frischluft-Produktion teilweise wiederhergestellt werden.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lokalklima / Lufthygiene**

8.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kommt es zur Nachnutzung und Nutzungsintensivierung eines Wohnbaugrundstücks mit Gartenfläche. Neben der Verkleinerung einer Rasenfläche kommt es zum Verlust von sechs Großbäumen, zweier älterer Obstbäume und mehrerer Bäume jüngeren bis mittleren Alters. Hierbei kommt es zur Beseitigung von potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse und Vögel in den Großbäumen. Weiterhin sind durch den Gebäudeabbruch Quartierstrukturen für Gebäudebrüter und Fledermäuse betroffen. Der Verlust der Rasenfläche wird als geringe Beeinträchtigung, der Verlust der Großbäume als mittlere Beeinträchtigung eingestuft.

Zur Verringerung der Auswirkungen der Planung wird die Pflanzung von sechs Laubbäumen planzeichnerisch festgesetzt. Weiterhin wird die Schaffung von Ersatzhabitaten (Anbringung von Vogel-Nistkästen / Fledermaus-Flachkästen) und die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung verbindlich festgesetzt. In den Hinweisen durch Text wird auf erforderliche Schutzmaßnahmen bzw. Vorgehensweisen hingewiesen, welche ebenfalls der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dienen, so z.B. Bauzeitenregelungen, Nachkontrollen von Quartierstrukturen auf Besatz, Reptilienschutzzaun, etc..

→ **geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

8.5 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

Aufgrund von Bauarbeiten und Baustellenverkehr sind temporäre Beeinträchtigungen (Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgase) innerhalb des Änderungsbereiches sowie im Bereich der nördlich angrenzenden und der nahegelegenen Wohnbebauung zu erwarten, wobei insbesondere auch die Erholungsqualität in den nach Süden ausgerichteten Hausgärten beeinträchtigt sein wird. Diese temporären Beeinträchtigungen sind mit mittlerer bis hoher Erheblichkeit einzustufen.

Anlagebedingt, d. h. durch die Gebäude der Wohnbebauung, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Nachbarbebauung zu erwarten. So ist das geplante neue Wohngebäude südlich der zur nordseitigen Reihenhausbebauung gehörigen Garagenzeilen angeordnet. Die zulässige Gesamthöhe des geplanten Wohngebäudes entspricht mit 10,20 m dem zulässigen Maß im rechtsgültigen Bebauungsplan (vgl. Ziffer 11.2 Maß der baulichen Nutzung).

Betriebsbedingt wird durch die geplante Nachverdichtung die Anzahl der Fahrzeugbewegungen (Ziel- und Quellverkehr) zunehmen. Erhebliche bzw. unzulässige Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten.

Zum Schutz vor Geräuschimmissionen durch den Bahn- und Straßenverkehr (Bahnlinie Memmingen - Leutkirch (Allgäu sowie Kreisstraße MN 33 (Pappelallee)) werden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (Bauschalldämm-Maße gemäß DIN 4109, Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen) getroffen, welche an Fassaden mit Überschreitung der Orientierungswerte einen ausreichenden Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen sollen.

Weiterhin wird hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten (z.B. Wärmepumpe, Lüftungs- oder Heizungsanlagen) auf die Beachtung des Leitfadens der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023) hingewiesen.

(vgl. auch Kap. 11.7 Immissionsschutz).

→ **mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch**

8.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Temporäre Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind durch Baumaschinen, Kräne, Gebäudeabbruch, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten.

Eine erhebliche, zusätzliche bauliche und technische Überprägung bislang unbebauter Landschaft erfolgt nicht, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf vorgentztem Standort handelt.

Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung tragen dazu bei, dass sich die Bebauung einerseits möglichst gut in das vorhandene Ortsbild einfügt, andererseits sich aber auch die von der Landes- und Regionalplanung vorgegebene Innenentwicklung und flächensparende Siedlungsentwicklung verwirklichen lassen.

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird das Maß der Bebauung erhöht, dies betrifft insbesondere die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit von zwei auf drei Vollgeschosse. Hierbei wird eine Erhöhung der Wandhöhe zugelassen, die zulässige Gesamthöhe beibehalten und die zulässige Dachneigung reduziert. Somit bleibt die Maßstäblichkeit der Bebauung weitestgehend erhalten.

Die Fällung der sechs Großbäume wirkt sich kurz- bis mittelfristig negativ auf das Ortsbild aus, da die Ortsbildprägung durch raumwirksame Großbäume kurz- bis mittelfristig erheblich reduziert wird. Die festgesetzte Maßnahme zur Grünordnung, hier: Ersatzpflanzung von sechs Laubbäumen, trägt zur Minimierung der genannten Auswirkungen bei, es verbleibt jedoch ein erheblicher time-lag zwischen Fällung und vollständiger Wiederherstellung der Funktionserfüllung. Die bestehenden Gehölzbestände entlang der Bahnböschung tragen zu Minimierung der Auswirkungen bei.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft (Ortsbild)**

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

→ keine Betroffenheit von Baudenkmälern, voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmälern

→ geringe Betroffenheit von Sachgütern

9 AUSGLEICH NACH DEM BAUGESETZBUCH UND NATURSCHUTZRECHT

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit einer zulässigen Grundfläche von 1.460 m² weit unter der Grundfläche von 20.000 m² und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

10 PLANUNGSKONZEPT

10.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept

Auf dem Grundstück soll eine flächensparende Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht werden, wobei die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung Berücksichtigung finden soll. Weiterhin soll die Möglichkeit geschaffen werden, dringend benötigten Wohnraum auch mit vergleichsweise geringen Wohnungsgrößen für Singles, junge Paare und Senioren zu realisieren.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die geplante Bebauung des Vorhabenträgers auf Fl.-Nr.132/5 dargestellt.



Abb. 8 Auszug Entwurf Bauantragsverfahren
Ansicht Süden

© ku architekten, Architekt Wolfgang Krischke, Stand: 12.03.2024



Abb. 9 Auszug Entwurf Bauantragsverfahren
Ansicht Osten

© ku architekten, Architekt Wolfgang Krischke, Stand: 12.03.2024

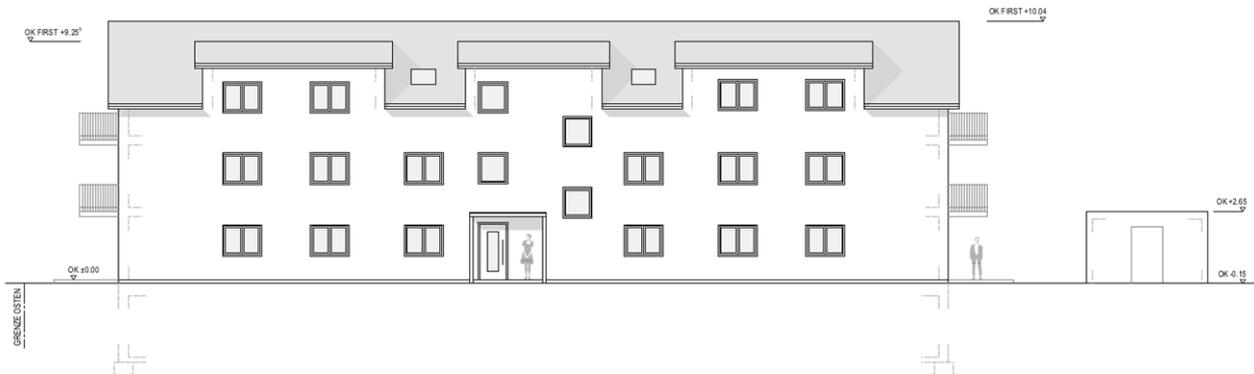


Abb. 10 Auszug Entwurf Bauantragsverfahren
Ansicht Norden

© ku architekten, Architekt Wolfgang Krischke, Stand: 12.03.2024

10.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Mindest-Durchgrünung des Baugrundstücks mit sechs einheimischen Laubbäumen vor.

10.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über einen öffentlichen Zufahrtsweg (Fl.-Nr. 134/12), welcher in die Kolpingstraße mündet, die wiederum an die Pappelallee anschließt. Die private Zufahrt zur Tiefgarage und zu den oberirdischen Stellplätzen auf dem Baugrundstück erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

11 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

11.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wie dies bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt ist. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Nicht zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, da diese Nutzungen einen sehr hohen Flächen- und Raumbedarf aufweisen und der bevorzugten Schaffung von Wohnraum entgegenstehen. Ebenfalls nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da sie dem Zweck, Wohnraum zu schaffen, ebenfalls widersprechen und aufgrund der Grundstückssituation auch nicht möglich sind.

Um die Gefahr für Menschen, z. B. bei Starkniederschlägen, zu minimieren, werden Aufenthaltsräume im Kellergeschoss ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan erhöht. Dieses bestimmt sich aus der Grundfläche (GR) bzw. der „Versiegelungszahl“ sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (Außenwand- bzw. Gesamthöhe).

Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zwingend und dient dazu, die übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Die festgesetzten überbaubaren Flächen für das Hauptgebäude mit 455 m² sowie für Balkone und Terrassen mit zusätzlich 150 m² entsprechen einer GRZ von ca. 0,33. Damit wird der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen bestimmt. Um die erforderlichen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie eine Tiefgarage unterbringen zu können, muss die nach § 19 Abs. 4 BauNVO gesetzlich festgelegte 50 vom Hundert Überschreitungsmöglichkeit überschritten werden. Die nutzungsspezifisch festgelegte Gesamt-Grundfläche beträgt 1.460 m² und entspricht einer errechneten GRZ von ca. 0,8. Die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird somit erreicht. Diese maximale Überschreitung wird zugelassen, um eine optimale Ausnutzung des im Innenbereich liegenden Gebietes zu gewährleisten und Flächenressourcen am Ortsrand zu schonen („Flächensparen“).

Insgesamt ist von einer Erhöhung der maximal zulässigen GRZ von ca. 0,2 auszugehen, was einer zulässigen zusätzlichen Versiegelung von ca. 360 m² Fläche entspricht. Dies ist darin begründet, dass im rechtsgültigen Bebauungsplan „Klosteracker“ aus dem Jahr 1983 zwar eine GRZ von „nur“ 0,4 festgesetzt ist, hierbei jedoch gemäß der anzuwendenden BauNVO 1977 Nebenanlagen im Sinne des § 14, Terrassen, Balkone sowie bauliche Anlagen innerhalb der Abstandsflächen nicht zur Grundflächenzahl zu rechnen sind. Somit wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Änderungsbereiches gemäß BauNVO 1977 eine Gesamt-Versiegelung mit einem Faktor von ca. 0,6 bereits zulässig ist (vgl. Ziffer 8.1 Schutzgut Boden und Fläche).

Anzahl der Vollgeschosse

Um ein „Einfügen“ der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, wird die Gebäudehöhe festgelegt. Mit der festgelegten Höhe sind drei Vollgeschosse möglich, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss zu liegen hat.

Gebäudehöhen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird über die Wandhöhe und die Gesamthöhe definiert. Im rechtsgültigen Bebauungsplan war bislang keine Wandhöhe definiert, vielmehr waren zwei Vollgeschosse zwingend definiert und Kniestöcke nicht zulässig. Mit dieser rechtskräftigen Festsetzung sind gemäß heutigem Baustandard Wandhöhen ab Oberkante Fertigfußboden von bis ca. 6 m zulässig und möglich, und bei einer zulässigen Dachneigung von 35° eine Gesamthöhe von ca. 10,3 m.

Durch die getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung wird die zulässige Wandhöhe um ca. 1,0 m auf 7,0 m erhöht, wobei im Bereich von Zwerchhäusern eine Wandhöhe bis 8,5 m zulässig ist. Die zulässige Gesamthöhe wird nicht erhöht und bleibt bei 10,20 m in etwa gleich, da die zulässige Dachneigung reduziert wird.

Erforderliche haustechnische Anlagen (Schornsteine, Antennen, etc.) sowie untergeordnete Bauteile (Überfahrt Lift) sind in die Höhenfestsetzungen nicht einbezogen.

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude wird über die maximal zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bestimmt. Durch das gewählte Höhenmaß über Normalhöhennull (ü. NHN) soll einerseits gewährleistet werden, dass ein ausreichender Objektschutz (z. B. bei Starkniederschlägen) gewährleistet ist, andererseits aber auch übermäßig hohe Wand- bzw. Gesamthöhen vermieden werden und dass barrierefreie Zugänge möglich sind. Die festgesetzte maximal zulässige Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe entspricht einem Maß von 0,42 m über dem zugeordneten Erschließungsweg im Osten (vgl. Abbildung 4, Seite 7). Dieser Wert überschreitet geringfügig das festgesetzte Sockelmaß von 0,30 m im rechtsgültigen Bebauungsplan und berücksichtigt die durch den Klimawandel bedingten zunehmenden Starkregenniederschläge.

11.3 Anzahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet

Durch die Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet soll eine für die Umgebung verträgliche, verdichtete Wohnbebauung für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Wohnansprüche sichergestellt werden. Durch die Anzahl der Wohnungen sollen auch dringend benötigte kleinere Wohnungen für Singles ermöglicht werden.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine Baukörperausweisung. Dabei werden die Baugrenzen so bestimmt, dass nur ein geringer Spielraum für die Anordnung des Hauptgebäudes verbleibt. Um die nicht mehr untergeordneten Balkone zuzulassen, werden Bauräume für Balkone (und Terrassen) bestimmt.

Die Zulässigkeit der Tiefgarage erfolgt innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Fläche für Tiefgaragen, wobei auch eine Überdachung der Tiefgaragenzufahrt beinhaltet ist.

Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, um die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung aufzunehmen.

Als zulässige Hausform wird das Einzelhaus festgesetzt. Damit wird das Ziel eines funktional selbstständigen, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehenden Baukörpers erreicht.

Es gelten die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO. Dies dient dem Brandschutz und der Wahrung des sozialen Abstandes.

11.5 Gestaltung der Gebäude

Durch den Vorhabenträger wurde im März 2024 ein aktualisiertes Gesamtkonzept mit Satteldachbebauung vorgelegt. Diese Dachform entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung, welche geprägt ist durch mittelsteile Satteldächer mit einer Neigung von zwischen 30° und 35°. Die zulässige Dachneigung wurde in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung allerdings auf 20° bis 30° reduziert, um die Gesamthöhe und damit die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung weitestgehend beizubehalten.

Im Gegensatz zum rechtsgültigen Bebauungsplanstand werden Dachaufbauten zugelassen, um 1. eine möglichst effektive Nutzung der Grundstücksfläche zu erreichen („Flächensparen“) und um 2. auch im dritten Geschoss (Dachgeschoss) eine hohe Wohnqualität mit Balkonen zu ermöglichen. Das Ziel einer möglichst ruhigen Dachlandschaft soll - wie es schon im rechtsgültigen Bebauungsplanstand vorgesehen war - weiterverfolgt werden. Daher sind als Dachaufbauten ausschließlich abgeschleppte Zwerchhäuser und einheitliche Schleppgauben zulässig. In Dachneigung, Material und Farbgebung darf die Dacheindeckung von Dachaufbauten vom Hauptdach abweichen. Somit ist z.B. auch eine Blechabdeckung möglich.

Für Garagen, Nebenanlagen, Carports und die Überdachung der Tiefgarage sind wie bisher auch weiterhin Flachdächer zulässig, außerdem flach geneigte Pultdächer. Sowohl aus ökologischen als auch aus optischen Gründen sind Flachdächer und flache Pultdächer extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind allerdings zulässig für Dachflächen $\leq 6 \text{ m}^2$ da diese städtebaulich und ökologisch nicht relevant sind. Dies gilt auch für abgeschleppte Dächer von Dachaufbauten.

Zum Schutz des Ortsbildes und um ein ruhiges Gesamtbild der Bebauung sicherzustellen, werden weitere Gestaltungs-Regelungen getroffen.

So sind ausschließlich ziegelrote und rotbraune Dachfarben zulässig. Spiegelnde Materialien, glänzende Metallflächen und grelle Farbgebung an Fassaden und Dachflächen sowie grobe Putzstrukturen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Nachbarn und der Tierwelt nicht erlaubt. Wintergartenähnliche Einhausungen der Terrassen und Balkone sind nicht zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur im gleichen Winkel wie die Dachneigung und/oder Fassade zulässig. Unzulässig sind Aufständerungen der Solarmodule sowie die oberirdische Zuführung von Leitungen über Masten und Dachständer.

11.6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze hat entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Buxheim zu erfolgen.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Kfz-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze	Hiervon jeweils für Besucher in %
1.	Wohngebäude			
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	Bis 60 m ² Wohnfläche: 1 Stellplatz je Wohnung Von 60 m ² bis 80 m ² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze je Wohnung Ab 80 m ² Wohnfläche: 2 Stellplätze je Wohnung	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohneinheiten: je Wohnung 2 Stellplätze	10%

Abb. 11 Auszug aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Buxheim mit Stand vom 27.06.2023

Daraus errechnet sich folgender Bedarf (inkl. Besucher-Stellplätze):

- Minimal 20 bis maximal 30 Stellplätze für PKW
- Maximal 40 Stellplätze für Fahrräder

Die Stellplätze können unterirdisch in der Tiefgarage und oberirdisch untergebracht werden.

Die Unterbringung der Müll- und Wertstoffbehälter ist oberirdisch vorgesehen.

Um eine bodenschonende Befestigung von Flächen und die orts- und oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen, sind oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, Garagenzufahrten und Platzflächen nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Rampe der Tiefgaragenzufahrt.

11.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Geräusche der südlich gelegenen Bahnstrecke und der Kreisstraße MN 33 belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für ein Allgemeines Wohngebiet werden innerhalb des Plangebietes überschritten. Die Verkehrslärbetrachtung ergibt, dass durch den Straßenverkehrslärm tags Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) und nachts von bis zu 58 dB(A) auftreten. Durch den Schienenverkehrslärm resultieren tags Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) und nachts von bis zu 67 dB(A). In Summe ergeben sich somit Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und von bis zu 67 dB(A) nachts.

Zum Schutz der Anwohner werden daher Festsetzungen getroffen, welche an Fassaden mit Überschreitung der Orientierungswerte Schallschutz durch Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen, Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109) sicherstellen sollen.

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH wird verwiesen (Bericht ACB-1024- 246278/02 in der Fassung vom 14.10.2024).

Weiterhin wird - um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen - hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten (z.B. Wärmepumpe, Lüftungs- oder Heizungsanlagen) auf die Beachtung des Leitfadens der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023) hingewiesen.

11.8 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe von Einfriedungen begrenzt, und die Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig. Weiterhin sind Mauern und sonstige geschlossene und blickdichte Einfriedungen (mit Ausnahme von Hecken) nicht gestattet, um eine gewisse Offen- und Lockerheit des Freiraumes sicherzustellen.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sind nur Holz- und Metallzäune mit senkrechter Lattung bzw. Stäben (inkl. Stabmattenzäune) zulässig, wobei blickdichte Einflechtungen von Stabmatten nicht zulässig sind.

Aufgrund der Lage an der Bahnlinie sowie unter Berücksichtigung der gegenüber der Pappelallee tieferen Lage wird die zulässige Höhe der Einfriedungen auf 1,30 m erhöht, insbesondere auch im Hinblick auf eine sichere Einfriedung zur Bahnböschung hin.

11.9 Geländemodellierung

Die natürliche, weitgehend ebene Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Diese Festsetzung dient der Erhaltung der natürlichen Oberflächengestalt. Davon ausgenommen sind erforderliche Geländeänderungen im Zuge der Niederschlagswasserbeseitigung, z. B. Versickerungsmulden.

11.10 Grünordnerische Maßnahmen

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, kommt der Eingriffsminimierung eine besondere Bedeutung zu.

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Freiflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies, verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Neben dem Schutz des Ortsbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Um auf dem Wohnbaugrundstück eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung zu sichern und Ersatz zu schaffen für den Verlust von insgesamt sechs Großbäumen, wird an relevanten Stellen die Pflanzung von Laubbäumen festgelegt. Diese können um bis zu fünf Meter verschoben werden, falls dies z. B. aufgrund von unterirdischen Leitungen erforderlich sein sollte. Die Anzahl der festgesetzten Bäume entspricht einer Durchgrünung von 1 Laubbaum je ca. 305 m² Grundstücksfläche.

Um ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen sicherzustellen, ist ein unbefestigter und begrünter Mindeststandraum für die Bäume festgesetzt.

Die Bäume dienen der Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes, der Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes sowie dem Klima-, Arten- und Biotopschutz.

Im Rahmen der Freiflächengestaltung ist diese Mindest-Durchgrünung durch ergänzende Pflanzmaßnahmen zu vervollständigen.

Überdeckung von Tiefgaragen

Im Bereich der nicht überbauten Flächen auf der Tiefgarage wird eine Mindestüberdeckung mit Oberboden / Pflanzsubstrat festgelegt, um einen ausreichend und dauerhaft durchgrüntem Bereich zu gewährleisten.

Pflanzenauswahl

Es sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen. Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

Für die Pflanzungen wird eine Auswahl an standortgerechten heimischen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische, ökologische und standörtliche Vielfalt gewährleistet werden. Es werden bewusst auch Sorten einheimischer Bäume zugelassen, damit u. a. auch schmalkronige und/oder widerstandsfähige, robuste Sorten verwendet werden können.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der o. g. Funktionen (Klima-, Arten- und Biotopschutz, Ortsbildgestaltung) wird der Zeitpunkt der Durchführung verbindlich festgesetzt.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Somit besteht für die Gemeinde die Möglichkeit zur Prüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen.

11.11 Niederschlagswasser / Grundwasser

Aus ökologischen Gründen (Boden-, Gewässer-, Klima- und Artenschutz) ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Klosteracker“ ist eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers nicht festgesetzt. Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und des Vorfluters sowie zur Hochwasservorsorge wird durch die vorliegende Änderung festgelegt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser möglichst vollständig und möglichst flächig zu versickern ist.

Oberirdische Stellplatzflächen, Zufahrten, Platzflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden. Diese Regelung schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht. Ausgenommen hiervon ist die Rampe zur Tiefgarage.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Pultdächern dient der Speicherung / Pufferung von Niederschlagswasser.

11.12 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichem Licht verbindlich festgesetzt. Als Ersatz für den Verlust von Quartierstrukturen für Fledermäuse und Vögel durch den Gebäudeabbruch und Baumfällungen müssen Vogelnistkästen und Fledermauskästen an den neu zu errichtenden Gebäuden und/oder am verbleibenden Baumbestand angebracht werden.

Weiterhin wird in den Hinweisen durch Text auf erforderliche Schutzmaßnahmen bzw. Vorgehensweisen hingewiesen, welche ebenfalls der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dienen, so z.B. Bauzeitenregelungen, Nachkontrollen von Quartierstrukturen auf Besatz, Reptilienschutzzaun, etc.. Diese Maßnahmen bzw. Handlungsanweisungen haben keinen Bodenbezug und sind daher nach Baugesetzbuch nicht festsetzbar.

Die erforderlichen Artenschutz-Maßnahmen wurden auf fachlicher Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags festgelegt.

11.13 Sonstige Festsetzungen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes bzw. optische Beeinträchtigungen im Wohngebiet zu vermeiden, sind bewegliche Abfallbehälter gegen Einblick zu schützen.

12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt über einen öffentlichen Zufahrtsweg (Fl.-Nr. 134/12), welcher in die Kolpingstraße mündet, die wiederum an die Pappelallee anschließt. Die private Zufahrt auf dem Baugrundstück zur Tiefgarage und zu den oberirdischen Stellplätzen erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

Der Änderungsbereich wird an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Buxheim angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

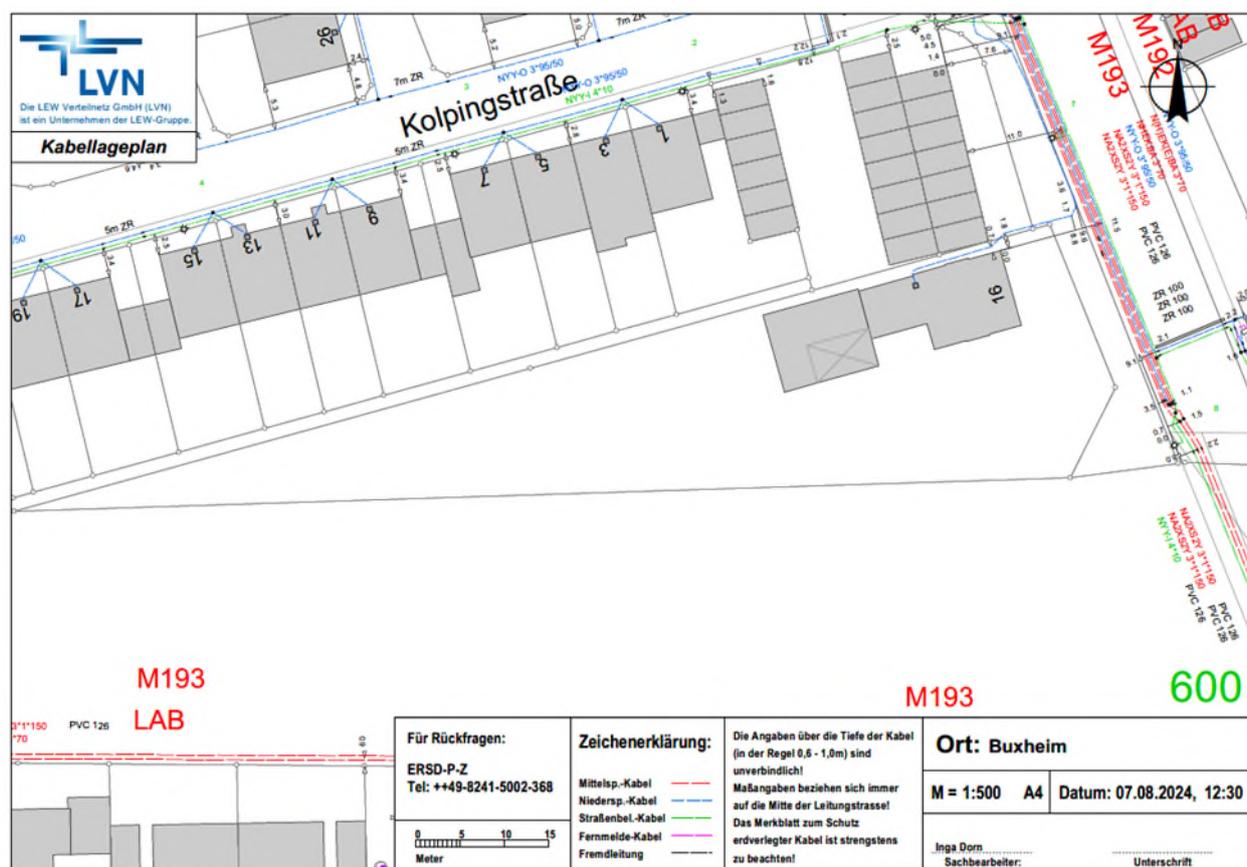
Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz und das Gruppenklärwerk Heimerdingen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG als gesichert anzusehen.

Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft eine 1-kV-Kabelleitung der Lechwerke AG / LVN. Der Verlauf dieser Kabelleitung kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.



Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Auf die Beachtung des Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ wird hingewiesen.

Bei jeder Annäherung an Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

Kontaktaufnahme:

Betriebsstelle Memmingen
 Schweizer Ring 8 - 10
 87700 Memmingen

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Patrick Kreuzer
 Tel. 08331/851-210

E-Mail: Memmingen@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Telekommunikation

Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens erfolgt der Hausanschluss an das bestehende Netz der Telekommunikationsleitungen.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der Kolpingstraße zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

13 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Gesamtfläche von rund 1.826 m² und unterteilt sich gemäß nachfolgender Aufschlüsselung:

	Rechtsgültiger Bebauungsplan „Klosteracker“		3. Änderung Bebauungsplan „Klosteracker“	
Flächen	Fläche in m ²	Verteilung	Fläche in m ²	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	1.826	100 %	1.826	100 %
Grundfläche Hauptgebäude		BauNVO 1977 GRZ 0,4 (ohne Terrassen, Balkone, Neben- anlagen, Grenz- anbauten)	455	~ GRZ 0,33
Grundfläche Balkone / Terrassen			150	
Grundfläche Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)			855	
Summe Versiegelung Bauland		~ GRZ 0,6	1.460	~ GRZ 0,8
Geltungsbereich	1.826	100 %	1.826	100 %

14 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet, die dem unterzeichnenden Büro durch die Gemeinde Buxheim als Auftraggeber überlassen worden waren. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage aktuelle Luftbilder aus dem BayernAtlas verwendet.

Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Buxheim und dem Planungsbüro DAURER + HASSE keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände zu vermessen.

15 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert 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)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte Stand: 2024, Luftbilder mit Aufnahmedatum 25.07.2022
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de>, Datenabruf Februar 2024 zu den Themen Geologie und Boden, Bodenschätzung, Wasser, Naturgefahren, Natur (Schutzgebiete, Biotopkartierung), Denkmaldaten
- ku architekten, Architekt Wolfgang Kirschke: Entwurf Antrag im Genehmigungsverfahren für Grundstück Fl.-Nr. 132/5 Gemarkung Buxheim, Stand: 12.03.2024
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Buxheim, Stand: 2017
- Gemeinde Buxheim: Bebauungsplan „Klosteräcker“, rechtsverbindliche Fassung von 1983
- Regionalplan der Region Donau-Iller, Gesamtfortschreibung, rechtsverbindlich seit 21.12.2024
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis xx) zur Bebauungsplan-Änderung wird hiermit **ausgefertigt**.

Buxheim, den

(Siegel)

.....
Wolfgang Schmidt, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege



Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner