Gemeinde Wald

Bebauungsplan „Ortskern Wald“

Einfacher Bebauungsplan nach § 34 Baugesetzbuch

Vorentwurf

Fassung: 07.10.2025

Bestandteile

1. Planzeichnung M 1:1.000 / Festsetzungen durch Planzeichen
- **1. Planzeichnung**
- **2. Festsetzungen durch Planzeichen**
- **3. Verfahrensvermerke**

2. Textteil mit
- **I Präambel**
- **II Satzung (Festsetzungen durch Text)**
- **III Begründung**

Planverfasser:

Thomas Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de

2. Textteil

I Präambel

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Wald erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)
folgende Satzung:

Bebauungsplan „Ortskern Wald“

bestehend aus Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.10.2025 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am …….…… gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Hinweise:
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.
Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

Gemeinde Wald

Wald, den ……..… …..……..……
Johanna Purschke, 1. Bürgermeisterin

(Siegel)

II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Ortskern Wald“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Grünordnungsplanung jeweils i.d.F. vom 07.10.2025.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Vergnügungsstätten im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

2.3 Die Größe von Einzelhandelsbetrieben wird auf max. 800 m² netto Verkaufsfläche begrenzt.

2.4 Grundsätzlich gilt für die Beurteilung von Baumaßnahmen § 34 BauGB. Im übrigen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen/Baulinien sowie durch die nachfolgenden Bezugsgrößen begrenzt:
- Grundstücksfläche
- überbaute Grundfläche
- in der Planzeichnung und Tabelle festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten

§ 3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

3.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird eine maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten in Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

3.2 Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Geltungsbereich wird wie folgt beschränkt:
- bis 1.350 m² Grundstücksgröße:
  je 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit
- von 1.351 m² bis 3.600 m² Grundstücksgröße:
  je 385 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit
- ab 3.601 m² Grundstücksgröße:
  je 400 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit

3.3 Ferienwohnungen und Gästezimmer werden auf die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten nicht angerechnet, sofern die Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.

§ 4 Bauweise

4.1 Im Bereich des Bebauungsplanes gilt entsprechend § 22 der BauNVO die offene Bauweise.

4.2 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, bzw es gilt Bestandsschutz.

4.3 Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für Quergiebel sind Ausnahmen möglich.

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für landwirtschaftlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen überschritten werden. Dies gilt ausschließlich für praktizierende landwirtschaftliche Betriebe.

4.5 Die Baulinien der Schaugiebel, soweit der Baubestand unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt, kann bei einem Ersatzbau bis zu 2,00 m verlassen werden.

§ 5 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

5.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
5.2 Bei Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohneinheiten können die erforderlichen Stellplätze als Tiefgarage errichtet werden Die Zufahrt ist dabei in das Hauptgebäude zu integrieren oder als Einhausung mit Satteldach auszuführen.
5.3 Bei Garagen muss der Abstand zur Straße mindestens 5 m betragen. Die Garagenvorfläche ist als Stellplatz auszubilden.
5.4 Die Garagenlänge darf an der Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten.
Die Garagenhöhe entlang der Grenze muss der Maßgabe der Bay. Bauordnung entsprechen.
5.5 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze und pro Ferienwohnung/Gästezimmer mindestens 1,0 Stellplätze nachzuweisen.
5.6 Für den Nachweis der Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten dürfen nur insgesamt maximal 50% der Grundstücksfreiflächen in Anspruch genommen werden.

§ 6 Denkmalschutz

6.1 Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisationen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

6.2 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.

6.3 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.

§ 7 Sonstige Festsetzungen

7.1 Die Beurteilung von Einzelvorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

7.2 Sonstige gesetzliche Bauvorschriften dürfen dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen (Abstandsflächen, Brandschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, Denkmalschutz, Leitungsrechte usw.).

7.3 Das Baugrundstück muss in ausreichender Breite an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Die öffentliche Verkehrsfläche muss die für die Erschließung notwendige Breite aufweisen.

7.4 Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

7.5 Grundsätzlich gilt eine maximal zweigeschoßige Bebauung mit zwei Vollgeschoßen (II) und einer Firsthöhe von 9,00 m.

7.6 Schaugiebel
Dort wo Schaugiebel im Bebauungsplan festgesetzt sind, müssen die Hauptgiebel als Schauseite ausgebildet werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung mindestens aus drei Fenstern bzw. Türen besteht. Die Giebel sind vollständig zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten auszuführen. Balkone sind hierbei in schlichter Form nur maximal bis halbe Giebelbreite zulässig.

7.7 Rückseite der Häuser
Dort, wo im Bebauungsplan Rückseiten (Symbol HV) festgesetzt sind, müssen diese den traditionellen Baustil durch senkrechte Holzlattenverschalungen und asymmetrisch angeordnete Fenster aufweisen.

7.8 Zweitwohnungen – Ausschluss
Für den Geltungbereich wir gemäß § 22 BauGB festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG der Genehmigung unterliegt.

§ 8 Hinweise

8.1 Artenschutz (§44 BNatSchG)
Für den Bau von Stellplätzen/ Tiefgaragen/ Überhausungen, bei denen das Fällen von Bäumen und der Abriss von Gebäudeteilen nötig ist, könnten Quartiere von Fledermäusen oder Nistplätze von Vögeln vorkommen. Diese sind gesetzlich geschützt. Um spätere Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden ist der Gebäudekomplex vor Abriss von einem Fachkundigen auf mögliche Vorkommen zu untersuchen. Die Information über die Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Je nach Ergebnis, ist das Vorhaben auf einen unproblematischen Zeitraum zu verschieben.

8.2 Orts- und Landschaftsbild:
Durch die Entfernung von Bäumen wird das Landschaftsbild beeinträchtigt und muss über die Pflanzung neuer Bäume wiederhergestellt werden.

8.3 Altlasten:
Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.
Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 5 ist im Altlastenkataster des Freistaates Bayern, unter der Katasternummer 77700131, als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Erkundungen wurden auf der Fläche noch keine durchgeführt. Sämtliche bauliche Maßnahmen auf dieser Fläche sind von einem geeigneten Gutachter zu begleiten.

8.4 Schutzgut Boden:
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.
Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8.5 Abstand vom Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße OAL 23:
a) Der im Bauplan festgelegte Abstand darf nicht unterschritten werden.
b) Die Straßenverwaltung ist von jeglichen Ansprüchen des Bauwerbers freizustellen, die sich aus dem Bestand und dem Betrieb der Kreisstraße ergeben. Insbesondere ist aufgrund des Neubaus zur Kreisstraße dem Straßenbaulastträger eine Haftungsfreistellung bezüglich der evtl. erhöhten Immissionen einzuräumen. Das bedeutet, dass gegen die Straßenbauverwaltung keinerlei Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung geltend gemacht werden können.

8.6 Zufahrt/Zugang/ Einmündung zu o.g. Straße:
a) Die Zufahrt ist auf eine Breite von 6,0 m zu beschränken, ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag (z.B. Rasengittersteine o.ä. bzw. wasserdurchlässigen Pflaster) zu versehen.

b) Die Zufahrt ist bereits vor Beginn der Bauarbeiten auf gesamter Länge und Breite zu befestigen (Kies, Asphaltdecke u.ä.). Soweit Verschmutzungen der Fahrbahn bei den Bauarbeiten auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.
c) Auf die o.g. Straße darf aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nur vorwärts ausgefahren werden; ggf. ist auf dem Baugrundstück eine befestigte Wendemöglichkeit anzulegen. Die Zufahrt ist senkrecht an die Kreisstraße anzuschließen.

8.7 Straßenseitige Einfriedung des Grundstückes:
a) Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Straße/Gehweg hin aufgehen.
b) Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.
4. Anfahrtsichtweite
a) Im Bereich der Zufahrten der Planstraße sind Sichtfelder von 3,0 m/70,0 m (bei zul. V = 50km/h) freizuhalten. Nach Art. 26 BayStrWG in Verbindung mit der RAL 2016 6.6.3 bzw. RASt Tab. 6.3.9.3 die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen.
Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefrei Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2,50 m Höhe.

8.8 Entwässerung:
a) Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer auf dem Grundstück zugeführt werden.
b) Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.
c) Die Zufahrten sind mit einer Längsneigung von der Kreisstraße wegfallend herzustellen um eine Beeinträchtigung der Entwässerung der Kreisstraße zu vermeiden oder mit einer geeigneten Wasserführung zur Ableitung des Oberflächenwassers zu versehen.

8.9 Weitere Auflagen:
a) Sämtliche anfallende Kosten für die ggf. erforderlichen Schall- und Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller selbst zu tragen.
b) Verunreinigungen der Straße, die durch die Baumaßnahme verursacht werden, sind unverzüglich zu beseitigen.
c.) Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Bauhofleiter Tel. 08342-911-710 mindestens drei Werktage vorher mitzuteilen.
d) Bitte um Abdruck des Bescheids an das SG 31.2.

8.10 Entwässerung:
Die Niederschlagswasserbeseitigung von Dachflächen soll vorzugsweise durch Versickerung erfolgen, um die Grundwasserneubildung zu fördern.
Hierbei ist eine breitflächige Versickerung (muldenförmige Ausbildung) über den bewachsenen Oberboden anzustreben.
Wir regen an, Möglichkeiten der Regenwassernutzung auszuschöpfen (z.B. Rückhaltung / Speicherung über Zisternen mit Nutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung).
Eine punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser in Schächten ist zum Schutz des Grundwassers nur möglich, wenn aus zwingenden Gründen eine flächige oder linienförmige Versickerung nicht umsetzbar ist und auch dann nur für Niederschlagswasser von unverschmutzten Dach- und Hofflächen.

Grundwasserbenutzungen wie die Errichtung und der Betrieb voVersickerungseinrichtungen, die zur Entsorgung von Schichtwasser und wild abfließendem Wasser vorgesehen sin, sind erlaubnispflichtig und deshalb in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen, bzw. anzuzeigen.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „ Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten.

Auf Grund der Gewässernähe und der Topographie ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass das Grundwasser hoch ansteht.
Tiefbaumaßnahmen wie Keller oder Tiefgaragen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Sollten bei den Baumaßnahmen selbst schon Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädlich Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

III Begründung

1 Ziele und Zwecke der Planung

Der bestehende Bebauungsplan „Ortskern Wald“ stammt aus dem Jahr 1998. Nachdem sich in den vergangenen 27 Jahren die Anforderungen an das Bauen deutlich verändert haben und zusätzlich mehrere Änderungswünsche und neue Planungen im Geltungsbereich notwendig wurden, die nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes entsprechen, hat sich die Gemeinde entschlossen, den Bebauungsplan neu aufzustellen.

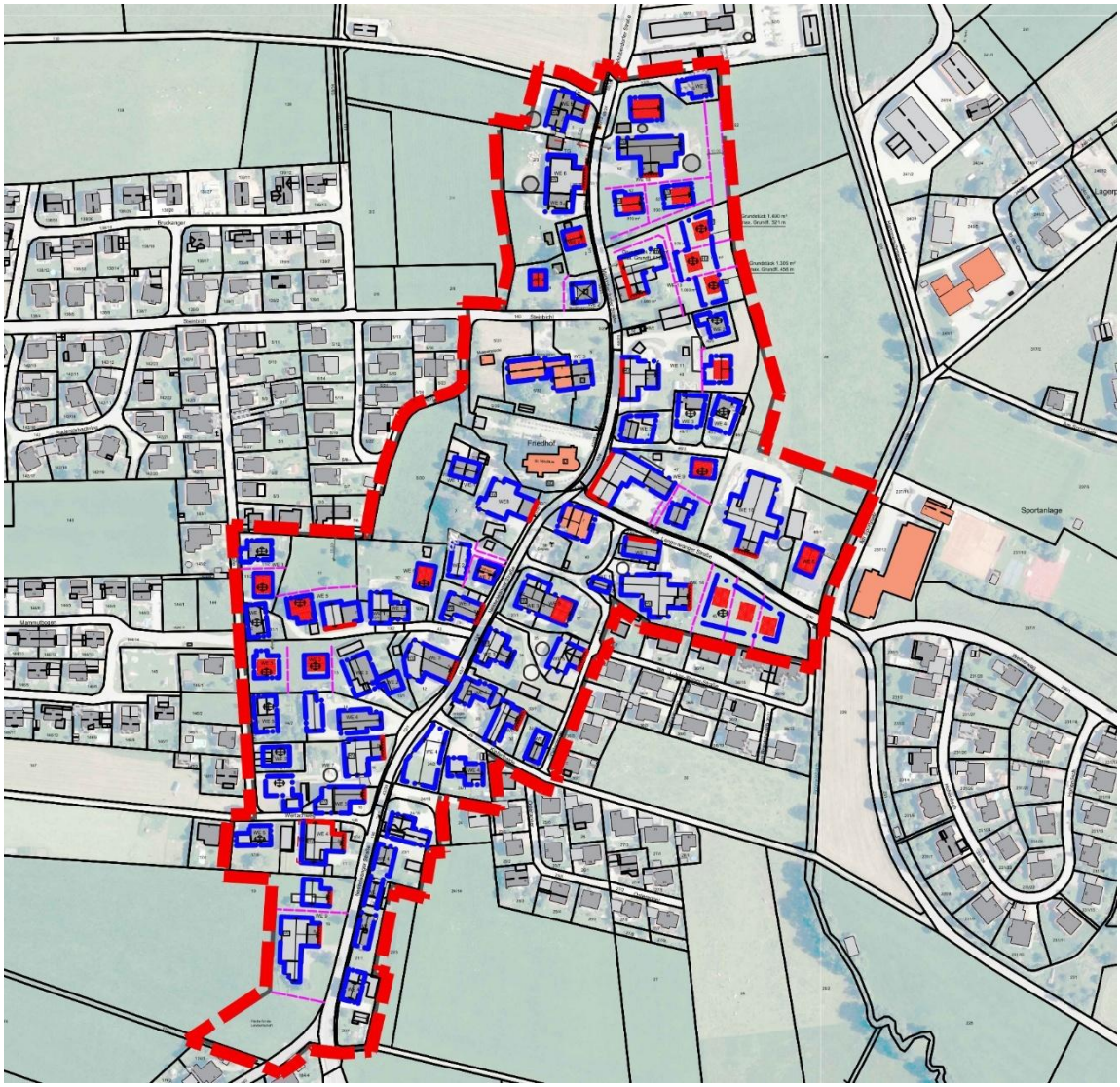
Der Gemeinderat der Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 08.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Wald“ als Einfacher Bebauungsplan nach § 34 Baugesetzbuch beschlossen.

Da der Umgriff des Bebauungsplans nahezu dem Umgriff des bestehenden Bebauungsplans entspricht, wird ein Vereinfachtes Verfahren der Innenentwicklung nach §13 BauGB durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Wald das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung um dringend benötigte Wohnbauflächen im bestehenden Dorfgebiet schaffen zu können.
Ziel Planung ist der Erhalt der dörflichen Struktur in diesem Bereich.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Ortskern Wald, soweit er durch den historischen Kern geprägt ist, sowie unmittelbar angrenzende Bereiche um hier eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung zu erreichen.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt und gekennzeichnet.
Der Planungsumgriff hat eine Größe von 126.270 m².



3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2023) –

und im Regionalplan Allgäu 2018 dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.2 LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern)
Für den Geltungsbereich sind unter anderem folgende Zielaussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023) und im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2007) dargelegt.

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung
(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
1 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
1 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.3 Raumordnung und Landesplanung
Das Plangebiet befindet sich im Bereich bereits bestehender Siedlungszonen im Ortsbereich von Wald, es entspricht daher einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges nach den Vorgaben des LEP unter Punkt 3.3. Damit entspricht die Planung auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Allgäu, 2018).

3.4 Flächennutzungsplan
Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald als Mischgebiet (Gemischte Baufläche) dargestellt.
Da der Umgriff des Bebauungsplans nahezu dem Umgriff des bestehenden Bebauungsplans entspricht, wird ein Vereinfachtes Verfahren der Innenentwicklung nach §13 BauGB durchgeführt.

Eine geringfügige Erweiterung des Dorfgebietes ergibt sich am östlichen Ortsrand. Die dort vorgesehene Bebauung bleibt von der das Brantelbachtal begrenzenden Hangleite zurück.
Entsprechend ist der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

3.5 Weitere Planungen

Im Bereich des Bebauungsplans „Ortskern Wald“ liegt kein aktuelles oder geplantes Verfahrensgebiet nach dem Flurbereinigungsgesetz. Auch weitere Maßnahmen in Zuständigkeit des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben sind in dem von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffenen Bereich weder in Durchführung noch in Planung.

4 Planung

4.1 Allgemeines

Der bislang noch dörfliche Ortskern wird von teilweise großen Hofstellen mit groß dimensionierten Baumassen und geringer Wohnnutzung geprägt. Die meisten Betriebe haben die Landwirtschaft aufgegeben, einige sind nur noch im Nebenerwerb tätig. Diese Umstrukturierung in der Landwirtschaft, der Fehlbestand an Wohnungen vor allem der auf den Ortskern drückende externe Wohnungsbedarf führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Dorfmitte.
Dabei können ohne die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Dorfstruktur entstehen. Um das traditionelle Allgäuer Ortsbild möglichst zu erhalten, sind im Bebauungsplan die Schaugiebel und Rückwände der ortbildprägenden Gebäude aufgenommen worden. Die Schaugiebel weisen symmetrisch angeordnete Fensterreihen auf und sind mit hellem Putz versehen. Die Rückwände sind geprägt durch eine senkrechte Holzlattenverschalung und asymmetrisch angeordnete Fenster. Diese das Ortsbild prägenden Strukturen sind so bestimmend, dass sie auch in den textlichen Festsetzungen aufgenommen sind.
Der Handlungsbedarf wird verstärkt, da mehrere Althofstellen zum Verkauf stehen und die Gefahr besteht, dass Bauträger tätig werden, die Althofstellen mit maximalen Ausnutzungen vermarkten könnten. Hierbei entstehen in der Regel Eigentumswohnungen, die kaum dem Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung dienen.

Im Plangebiet soll eine ausgewogene Mischnutzung angestrebt werden, wobei durch die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft tendenziell das Dorfgebiet in ein Mischgebiet umzukippen droht. Dieser strukturelle Wandel soll nicht ohne Planung bzw. nicht nur nach den Maßstäben des §34 BauGB ablaufen, sondern er bedarf städtebaulicher Ordnung.

4.2 Ziele

Folgende Ziele werden angestrebt:

- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude
- Mischung der Nutzung im Sinne der Inhalte des §5 BauNVO (Dorfgebiet)
- Sicherung wertvoller Grünbestände wie Bäume, Baumgruppen, Hecken und die Planung zusätzlicher Grünbereiche wo sie zur Gestaltung des Straßenraumes oder zur Vernetzung der Grünstrukturen erforderlich sind.
- Sicherung innerörtlicher Freiflächen als Weiden, Wiesen und Grünflächen.
- Sicherung der städtebaulich dominanten Gebäudestrukturen durch die Festsetzung der Schaugiebel, die Anwendung von Baugrenzen und Baulinien und den Erhalt der den Straßenraum prägenden Stellung der Gebäude.
- Grundsätzliche Sicherung und Erhalt des Baubestandes (Bestandsschutz). Soweit Ersatzbauten geplant werden, muss zunächst das den öffentlichen Straßenraum prägende Gebäude errichtet bzw. erhalten werden.
- Festlegung unterschiedlicher Siedlungsdichten. Grundsätzlich sind die dem dörflichen Straßenraum zugewandten und diesen prägenden Siedlungsbereiche einer höheren Nutzungsdichte zuzuführen. Die rückwärtigen, teilweise einen

zusammenhängenden Grünbereich bildenden Restgrundstücke sollen eine geringere Nutzungs-/Wohndichte beibehalten.

4.3 Bauliche Nutzung

- Grundsätzlich soll der Dorfgebietscharakter gemäß §5 BauNVO erhalten bleiben.
- Für alle Hauptgebäude gilt: Zwei Vollgeschosse als Obergrenze, ausbaubarer Dachraum kann zusätzlich genutzt werden.
- Die prägende Dachneigung sollte bei 28° bis 35° liegen.
- Die Kniestockhöhe über dem zweiten Normalgeschoss maximal 0,50 m.
- Alle Gebäude erhalten Satteldächer.
- Im Dachraum über dem zweiten Vollgeschoss darf ein Quergiebel jeweils nur auf einer Dachseite ausgebildet werden. Im Übrigen werden in der Satzung Rahmenbedingungen für die Ausbildung der Dachaufbauten festgelegt.

4.4 Garagen

- Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Überhausungen dürfen nicht ausschließlich im Vorgartenbereich bzw. entlang der straßenseitigen Grünfläche liegen. Maximal 1/3 der straßenseitigen Grundstückslänge einschließlich der Zufahrt dürfen versiegelt werden.
- Tiefgaragen sind nur bei Mehrfamilienhäusern ab 5 WE zulässig. Dabei muss die Zufahrt in das Hauptgebäude integriert sein oder als Überhausung mit Satteldach ausgeführt werden.
- Soweit Grenzgaragen erforderlich oder sinnvoll sind, gelten die Regelung der BayBo. Garagen müssen mit einem Satteldach mit einer dem Hauptgebäude angepassten Dachneigung erstellt werden.
- Bei straßenseitiger Orientierung der Garagen oder der Tiefgaragenzufahrt muss ein Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.
- Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

4.5 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Für die Festlegung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten wird nach der Größe der einzelnen Baufelder ein Verteilschlüssel über den gesamten Bebauungsplanumgriff gelegt, nachdem sich die genaue Anzahl der Wohneinheiten nachvollziehbar ergibt. Dabei wird folgender Flächenfaktor für die Grundstücke herangezogen:

Grundstücksgröße:	
bis 1.350 m² Größe:	je 250 m² angefangener Grundstücksfläche 1 WE
1.351 m² bis 3.600 m² Größe:	je 385 m² angefangener Grundstücksfläche 1 WE
ab 3.601 m² Größe:	je 400 m² angefangener Grundstücksfläche 1 WE

Die Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich automatisch durch die Grundstücksgröße. Die zulässige maximale Grundfläche und Geschossfläche kann auf die Anzahl der Wohneinheiten aufgeteilt werden.
Durch diesen Verteilschlüssel ist bei großen Grundstücken die entsprechend notwendige Auflockerung der Bebauung zu erreichen, damit auch zukünftig Grünflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen möglich sind.

Ferner wird auf diese Weise gewährleistet, dass die Gesamtanzahl der zukünftig möglichen Wohneinheiten im Geltungsbereich das vorhandene Ortsgefüge nicht sprengt.

Flächenfaktor: bei Grundstücken bis 1.350 m² pro Wohneinheit 250 m² Fläche
1.351 m² bis 3.600 m² pro Wohneinheit 385 m² Fläche
ab 3.601 m² pro Wohneinheit 400 m² Fläche

Flur-Nr.	Flächen-größe	Bisher zulässige Anzahl WE (alter B-Plan)			Geplante Anzahl WE bei neuer Berechnung	
1	1.300 m²	3			5	
2	1.940 m²	4			5	
2/3	2.327 m²	2			6	
3	806 m²	3			3	
4 - Teil 1	646 m²	0			2	Denkmal
4 - Teil 2	1.232 m²	0			4	
5	2.065 m²	0			5	Denkmal
5/31	1.737 m²	0			0	Museumsstadel
5/32	2.312 m²	0			0	Kindergarten
6	3.008 m²	0			0	Kirche/Friedhof
7	3.278 m²	6			8	
7/1	339 m²	1			1	
7/2	449 m²	1			1	
8 - Teil 1	716 m²	1			2	Rathaus
8 - Teil 2	667 m²	1			2	
9	832 m²	3			3	
10	2.346 m²	2			6	
10/1 + 10/2	240 m²	1			1	
10/3	563 m²	1			1	
11	3.736 m²	4			9	
11/1	564 m²	1			1	
11/2	1.470 m²	2			3	
12	1.509 m²	5			3	
13	3.852 m²	5			9	
13/1	649 m²	2			2	
14	1.783 m²	1			4	
14/2	1.251 m²	3			5	
15	2.838 m²	6			7	
15/1	689 m²	2			2	
16	770 m²	4			3	
17	1.696 m²	4			4	
17/9	1.336 m²	2			5	
19	3.755 m²	5			9	
20/1	1.153 m²	2			4	
21/1	750 m²	2			3	
22	284 m²	1			1	
23/1	1.001 m²	2			4	
24/15	994 m²	0			0	Lebensmittel
24/1	1.254 m²	4			5	
24/2	1.019 m²	3			4	
32	660 m²	2			2	
32/2 und 32/3	647 m²	1			2	
33	1.076 m²	2			4	Denkmal
34	2.001 m²	4			5	
35	1.252 m²	3			5	
37	1.331 m²	2			5	
37/1	866 m²	2			3	
40	1.393 m²	0			0	Schule
42	251 m²	1			1	
44	498 m²	1			2	Bestand
45	5.623 m²	12			14	
46	4.036 m²	8			10	
46/1	2.482 m²	0			6	
47	3.860 m²	8			9	
48	806 m²	2			3	
48/1	840 m²	3			3	
48/2 und 46/2	1.085 m²	2			4	
49	4.643 m²	8			11	
49/3	654 m²	2			2	
51	5.342 m²	8			13	
52	7.244 m²	12			18	
52/3	999 m²	2			3	
Summe WE		174			267	

Aktuelle Anzahl der Wohneinheiten im Jahr 2025: 86

Aufgrund der Anhebung der max. zulässigen Anzahl der WE ergibt sich ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten muss unter städtebaulichen und baukulturellen Gesichtspunkten verträglich in die bestehende Struktur integriert sein. Dies zeigt sich in der Plandarstellung, die eben diese ortstypischen halböffentlichen Hofräume weiterhin erhält und die städtebauliche Planungskonzeption nicht für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Überhausungen „opfert“.

Sollten auf einzelnen Parzellen nutzungstechnisch und ortsplanerisch ein stärkere Nachverdichtung gewünscht werden (z.B. für seniorengerechtes Wohnen oder spezielle Wohnungen mit kleinen Grundrissen), so können diese Planungen über einen gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Die Erhöhung der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wurde aus dem Bedarf und den Zielen der Gemeinde, mehr Wohnungen zu schaffen, entwickelt und entsprechend festgesetzt.
Durch die Neuaufstellung des bestehenden Bebauungsplanes soll die Möglichkeit der Erweiterung und der Nachverdichtung für den konkreten Bedarf in der Gemeinde geschaffen werden. Durch die Planung wird eine weitere intensive Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen durch die Ausweisung neuer Bauflächen reduziert.

5.2 Sofern im Bebauungsplan Baulinien festgesetzt sind können die Gebäude um bis zu 1,00 m von der Baulinie abweichen. Diese sind in der Regel nur dort festgesetzt wo Schaugiebel dem Straßenraum zugeordnet sind.

5.3 Um die Stellplätze für die erhöhte Anzahl an Wohnungen auf der gleichen Größe der Grundfläche nachweisen zu können, werden zusätzliche Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Überhausungen festgesetzt, in denen die Tiefgaragenzufahrt und unterbaute Flächen für Tiefgaragen geplant werden können.

5.4 Die Änderung des B-Planes verändert bestehenden Bauräume für Gebäude auf dem Flurstück nicht grundlegend. Die grundsätzliche Größe und Ausrichtung der Baukörper und damit die Wirkung für das Ortsbild bleiben somit erhalten und die Grundkonzeption des bestehenden B-Planes wird nicht verändert oder in Frage gestellt. Auf diese Weise kann die historisch gewachsene städtebauliche Struktur, welche durch die straßenorientierten Schaugiebel der Wohnteile, die nach hinten abgesetzten Wirtschaftsgebäude und die sich hieraus ergebenden halböffentlichen Hofräume gekennzeichnet ist, erhalten werden.
Der Schaugiebel zur Straße bleibt auch zukünftig erhalten und der rückwärtige Gebäudeteil soll durch die Fassadengestaltung die Form der ehemaligen Wirtschaftsgebäude mit einer Holzverschalung aufnehmen.
Aufgrund der bereits mit dem Landratsamt abgestimmten Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten werden in der Planänderung Flächen für eine Tiefgarage vorgesehen, damit nicht die kompletten Freiflächen für Stellplätze und Garagen geopfert werden müssen. Dies wird in der Entwurfsplanung zur Bebauung dargestellt.
Durch diese sensible Weiterentwicklung des bestehenden B-Planes mit einer maßvollen Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten ohne größere Grundfläche der Baukörper erfüllt die Planung die Vorgaben des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB wonach das Orts- und

Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln ist. Ebenso wird durch die maßvolle Erhöhung der Wohneinheiten ohne neue Flächenversiegelung der Vorgabe des § 1a Abs. 5 BauGB, wonach Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen die der Anpassung an den Klimawandel dienen zu berücksichtigen sind.

5.5 Die Regelungen des einfachen Bebauungsplanes und dessen Zulassungskriterien nach § 34 BauGB werden durch die maßvolle Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb der bestehenden Baugrenzen des Bebauungsplanes durch die aktuelle Planung erfüllt. Nach § 34 ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
Zusätzlich könnte entsprechend § 34 Bau GB Satz 3a vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 als Einzelfallentscheidung abgewichen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was bei der aktuellen Planung des B-Planes ebenfalls der Fall ist.

6 Bestandssituation für Natur und Umwelt

6.1 Realnutzung
Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Ortsgebietes von Wald und war auch bisher bereits bebaut.
Im Bereich des Umgriffs liegen Baum- und Gehölzbestände. Diese werden erhalten.

6.2 Schutzgebiete
Schutzgebiete und Vorkommen streng geschützter Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
An Bäumen und in Bestandsgebäuden können Quartiere von Fledermäusen oder Nistplätze von Vögeln vorkommen. Diese sind gesetzlich geschützt. Um spätere Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden sind Gebäude vor Abriss von einem Fachkundigen auf mögliche Vorkommen zu untersuchen. Die Information über die Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Je nach Ergebnis, ist das Vorhaben auf einen unproblematischen Zeitraum zu verschieben.

6.3 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen
Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Bezug auf Altlasten und Altablagerungen nicht überprüft.
Als Altlastenverdachtsfläche erfasste Grundstücke müssen entsprechend erkundet werden. Sämtliche bauliche Maßnahmen auf diesen Flächen sind von einem geeigneten Gutachter zu begleiten.

6.4 Boden
Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Erdarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beproben und ordnungsgemäß sowie schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6.5 Wasser

Im Planungsgebiet liegen keine Überschwemmungsbereiche und Oberflächengewässer. Östlich des Plangebietes verläuft der tiefer liegende Brantelbach.

Im Starkregenfall ist mit einem starken Abfluss von Oberflächenwasser zu rechnen. Starkregenereignisse können schlechter vorausgesagt werden und im Gegensatz zu einem Hochwasserereignis ist die Zeit, um Schutzmaßnahmen einzuleiten sehr kurz bzw. kaum vorhanden. Eine Zunahme von Starkregenereignissen, vor allem auch in ihrer Intensität, ist bereits für das Ostallgäu zu beobachten.

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Informationen des UmweltAtlas Bayern außerhalb von

- Festgesetzten Überschwemmungsgebieten,
- Vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten,
- Vorläufig gesicherten, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchten Gebieten,
- Hochwassergefahrenflächen (HQhäufig, HQ100, HQextrem),
- Hochwasser geschützten Gebieten HQ100.

6.6 Klima und Luft

Bei der geringfügigen Erweiterung der bestehenden Bebauungsplanung ist keine merkliche Auswirkung auf Klima und Luft zu erwarten.

6.7 Mensch

Durch die Planung soll der vorhandene dörfliche Charakter von Wald erhalten bleiben. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.8 Immissionen

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Die von der Landwirtschaftlichen Betrieben und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

6.9 Abstand vom Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße OAL 23:
a) Der im Bauplan festgelegte Abstand darf nicht unterschritten werden.
b) Die Straßenverwaltung ist von jeglichen Ansprüchen des Bauwerbers freizustellen, die sich aus dem Bestand und dem Betrieb der Kreisstraße ergeben. Insbesondere ist aufgrund des Neubaus zur Kreisstraße dem Straßenbaulastträger eine Haftungsfreistellung bezüglich der evtl. erhöhten Immissionen einzuräumen. Das bedeutet, dass gegen die Straßenbauverwaltung keinerlei Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung geltend gemacht werden können.

6.10 Zufahrt/Zugang/ Einmündung zu o.g. Straße:
a) Die Zufahrt ist auf eine Breite von 6,0 m zu beschränken, ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag (z.B. Rasengittersteine o.ä. bzw. wasserdurchlässigen Pflaster) zu versehen.
b) Die Zufahrt ist bereits vor Beginn der Bauarbeiten auf gesamter Länge und Breite zu befestigen (Kies, Asphaltdecke u.ä.). Soweit Verschmutzungen der Fahrbahn bei den Bauarbeiten auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.
c) Auf die o.g. Straße darf aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nur vorwärts ausgefahren werden; ggf. ist auf dem Baugrundstück eine befestigte Wendemöglichkeit anzulegen. Die Zufahrt ist senkrecht an die Kreisstraße anzuschließen.

6.11 Weitere Auflagen:
a) Sämtliche anfallende Kosten für die ggf. erforderlichen Schall- und Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller selbst zu tragen.
b) Verunreinigungen der Straße, die durch die Baumaßnahme verursacht werden, sind unverzüglich zu beseitigen.
c.) Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Bauhofleiter Tel. 08342-911-710 mindestens drei Werktage vorher mitzuteilen.
d) Bitte um Abdruck des Bescheids an das SG 31.2.

6.12 Landschaftsbild
Durch die maßvolle Nachverdichtung ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.
Durch die Eingrünungen in den Randgebieten am Übergang zur freien Landschaft wird das Landschaftsbild aufgewertet.

7 Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaftlichen Betrieben und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

8 Grünordnung

8.1 Ziel der Grünordnungsplanung ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.
Folgende Maßnahmen zur Grünordnungsplanung werden vorgesehen:
Herstellung einer räumlich wirksamen, qualitativ hochwertigen Eingrünung der privaten Flächen mit Pflanzbindung ausschließlich mit heimischen Gehölzen.
Festsetzung einer m²-bezogenen Pflanzbindung auf privaten Flächen mit Laubbäumen zur Gebietsdurchgrünung des Planungsgebietes. Zur Gliederung der Stellplätze

notwendige Bäume sind nicht auf die Anzahl der zur Eingrünung zu pflanzenden Bäume anrechenbar.

Schotter- und Steingärten sind nicht erlaubt, da diese nicht dem regional typischen Landschaftsbild entsprechen. Grundlage hierfür ist Art 81 Abs. 1 Nr. 5 der BayBO. Zusätzlich dient das Verbot dem Artenschutz, da diese Bereiche keinen Lebensraum für Insekten bieten.

9 Ausgleichsflächen

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13BauGB handelt, sind keine Ausgleichsflächen notwendig.

10 Erschließung und Infrastruktur

10.1 Der Umgriff des Bebauungsplanes wird über die bestehende Straßen erschlossen.

10.2 Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gesichert.
Innerhalb des Plangebietes verlaufen Kabelleitungen (1 kV) im Boden und als Freileitungen. Es wird auf die jeweiligen beidseitigen Schutzstreifen (Überbauungsverbot, Pflanzverbot von Tiefwurzlern) und die Pflicht zur Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften bei jeder Annäherung zu den Versorgungseinrichtungen und zur Einholung von Kabelplänen vor Beginn von Grabungsarbeiten hingewiesen.

11 Denkmalschutz

11.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege
Die vorhandenen Baudenkmäler sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

11.2 Bodendenkmalpflegerische Belange
Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisationen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem

im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Bodendenkmäler sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB).
Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Da in großen Teilen des Geltungsbereichs in der Vergangenheit bereits Erdarbeiten durchgeführt wurden (Straßenbau und Herstellung einer Lagerfläche auf der Flur-Nr. 490), bei denen keine Bodendenkmäler aufgefunden wurden, ist zweifelhaft, dass in den oberen Bodenschichten Bodendenkmäler vorhanden sind.

12 Grundsätzliche und aktuelle Hinweise für Gemeinde Planer und Bauherr

12.1 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

12.2 Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!

12.3 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

12.4 Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäude-anordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

12.5 Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augen-merk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

12.6 Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ grüne & blaue Infrastruktur“ Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm „Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)

12.7 Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer
Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)

12.8 naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

Wald, den ……..… …..……..……
Johanna Purschke, 1. Bürgermeisterin

(Siegel)

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Wald.

Markt Rettenbach, den 07.10.2025, ……
Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de