

Gemeinde Wald
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Osteranger Süd“

In der Fassung vom 11.12.2023

Inhalt

Satzung

Anlage zur Satzung: Bauplatzhöhen

Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensverlauf

Anlage zur Planzeichnung: Ausgleichsfläche – Maßnahmenkonzept

Begründung

Anlage zur Begründung: Schema-Schnitte für WA-1 und WA-4

Umweltbericht

Auftraggeber: Gemeinde Wald Nesselwanger Straße 4, 87616 Wald	Tel.: 08302.473 Fax: 08302.1420
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20
Planung Grünordnung / Eingriff / Ausgleich: DAURER + HASSE - Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen	Tel.: 08241.80064.0 Fax: 08241.996359

Satzung der Gemeinde Wald für den Bebauungsplan „Osteranger Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

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

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt östlich der Nesselwanger Straße und südlich der Straße Osteranger, auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 24, 24/4, 24/10, 24/11 (TF), 24/14 (TF), 24/16, (nach § 13a BauGB) und 23/3, 24/14 (TF), 24/11 (TF), 24/12, 26/2 (TF), 27, 27/8, 27/9 (im Regelverfahren), sowie 28/2 (TF), 217 und 220 (TF) (Ausgleich), alle Gemarkung Wald. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 2,9 ha auf. Die Ausgleichsflächen umfassen ca. 0,42 ha. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Osteranger Süd“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung), jeweils in der Fassung vom 11.12.2023. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt.
- 3.2 Das Allgemeine Wohngebiet wird in die Teilgebiete WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4 unterteilt.
 - 3.2.1 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 Hs. 2 allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
 - 3.2.2 Zweit- und Ferienwohnungen sind ausgeschlossen. Wohnnutzung ist als Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben bestimmt.
 - 3.2.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.
- 4.2 Die angegebenen städtebaulichen Werte gelten als Obergrenze.
- 4.3 Die Wohneinheiten (WE) werden je Wohngebäude beschränkt:
 - WA-1, WA-4: maximal zwei WE
 - WA-2: maximal sechs WE
 - WA-3: maximal eine WE

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

- 5.1 Die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird nach Teilgebieten wie folgt näher bestimmt:
 - WA-1, WA-2, WA-4: nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
 - WA-3: Einzelhäuser mit abweichender Bauweise zulässig. Abweichende Bauweise: Es sind Gesamtlängen mit bis zu 65 m zulässig, an der östlichen Gebäudeseite ist kein Grenzabstand erforderlich.

- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
- 5.2.1 Es gilt zudem die Linie nach 15.3 PlanZV für Garagen und Nebenanlagen. In den schraffierten Bereichen ist zudem eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.
- 5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude für das WA-3 durch die eingetragene Hauptgebäuderichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.
- 5.4 Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO für Wohngebiete.
- 5.5 Baugrundstücke müssen im WA-1 und WA-4 mindestens 480 m², im WA-2 mindestens 650 m² und im WA-3 mindestens 300 m² groß sein.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch die Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen (Planzeichen 15.3 PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.
- 6.2 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z.B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).
- 6.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
- 6.4 Garagen haben einen Abstand von 6,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten (= Stellplatztiefe).
- 6.5 Die Höhenlage von Garagen und Nebenanlagen sind nicht von der festgesetzten maximalen OK FFB EG gem. § 9.1 der Satzung betroffen.
- 6.5.1 Die maximale mittlere Wandhöhe der Traufe bei Garagen und Nebengebäude beträgt 3,00 m.
- 6.5.2 Die maximale Firsthöhe beträgt bei Garagen 4,50 m, bei Nebengebäuden 3,50 m.
- 6.6 Für Garagen und Nebenanlagen sind Dächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes, oder mit mindestens 7° geringerer Dachneigung zulässig. Es sind Sattel- oder Flachdächer zulässig. Pultdächer sind nur zulässig, an das Hauptgebäude gebaut wird und die höhere Seite an dieses anschließt. Dachbegrünung ist zulässig.
- 6.7 WA-1, WA-3 und WA-4: Garagen im Keller sind unzulässig.
WA-2: Garageschosse im Keller sind zulässig.
- 6.8 Nebengebäude, die keine Garagen sind, sind ohne Feuerungsanlagen und nur bis zu einer Grundfläche von 16 m² und mit einem umbauten Raum bis max. 48 m³ zulässig. Sie müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Je Baugrundstück sind je 300 m² angefangener Grundstücksfläche so mindestens ein Baum im Hochstamm bzw. zwei Obstbäume im Halbstamm oder fünf Sträucher nach Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzgebote nach Planzeichnung sind hierauf anrechenbar.
- 7.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten und festgesetzten Maßnahmen sind zu beachten, wobei sich durch die konkreten Vorhaben mit ihren Einfahrtsbereichen Verschiebungen ergeben können.
- 7.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Osten des Plangebiets ist eine Ortsrandeingußung mit dreireihiger, mindestens 5 m breiter Strauchhecke herzustellen. Hier sind drei Sträucher versetzt gepflanzt im Raster zu 1,5 m x 1,5 m in drei Reihen (Abstand 1,0 m) einzubringen. Diese Hecke aus Arten der Artenliste Sträucher ist an den mit Planzeichen bestimmten Stellen mit Gehölzen aus der Liste für Bäume (2. Wuchsklasse) zu überstellen.
- 7.4 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens drei Jahre nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung

festgesetzten Pflanzgeboten kann um bis zu 3 m abgewichen werden. Die Abstände nach Art. 47-50 AGBGB sind einzuhalten. Die mit „*“ markierten Arten fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

- 7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Bäume (2. Wuchsklasse)

Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch 2x v.m.B. St-U 12-14 cm,

Acer campestre	- Feldahorn*
Carpinus betulus	- Hainbuche*
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Halbstamm St-U ab 6 cm, Hochstamm St-U 10-12 cm

Äpfel:	Berner Rosenapfel, Brettacher, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Maunzenapfel, Roter Boskop, Schöner von Herrnhut, Wettringer Taubenapfel
Birnen:	Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Gute Grave, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Zwetschge:	Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Artenliste Sträucher

Mindestpflanzgröße: 2xv H, 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- 7.6 Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 8 Eingriff und Ausgleich

Zur Kompensation der in Folge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von insgesamt 18.233 Wertpunkten erforderlich.

Dieser Ausgleichsbedarf wird durch Flächen und Maßnahmen wie folgt nachgewiesen:

Flurnr.: 28/2 (Teilfläche), 217, 220 (Teilfläche), Gemarkung Wald

Flächengröße: 4.245 m²

Ausgangszustand: Intensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp / BNT G11), 3 WP

Entwicklungsziel:

Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BNT G212), 8 WP; Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (BNT K123), 7 WP; Mesophiles Gebüsch / Hecken (BNT B112), 10 WP

Herstellung:

Zunächst erfolgt eine Aushagerungsmahd des bisherigen Intensivgrünlandes über 3 Jahre durch 3-5 schürige Mahd ab Mai mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung. Anschließend ist eine Artenanreicherung streifenweise auf etwa 1/3 der Fläche durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut für artenreiche Extensivwiesen vorgesehen (z.B. Mischung „Frischwiese“ der Fa. Rieger-Hofmann oder „Grundmischung“ der Fa. Saaten Zeller, Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland), die Ansaatflächen werden durch Grubbern / Eggen vorbereitet.

Der entlang des Brantelsbaches bereits vorhandene schmale Gehölzsaum wird durch Gehölzpflanzungen mit Verwendung gebietsheimischer Ufergehölze (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) um ca. 10 m verbreitert.

Folgende Arten werden empfohlen: *Schwarz-Erle, Grau-Erle, Europäische Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Hohe Weide, Sal-Weide, Schwarzerdende Weide, Purpur-Weide, Schwarzer Holunder, Vogelbeere, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball*. Pflanzqualität: Sträucher 2xv 60-100 cm; Bäume H StU 12-14; Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

Zusätzlich werden zwischen Gehölz und Extensivwiese auf einer Breite von etwa 5 m artenreiche Hochstaudenfluren mit gebietsheimischem Saatgut angesät (z.B. Mischung „Ufersaum“ der Fa. Rieger-Hofmann, Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland), die Ansaatflächen werden durch Grubbern / Eggen vorbereitet. Die Herstellung der Maßnahme erfolgt mit ökologischer Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Pflege und Entwicklung:

Dauerhafte Pflege der Wiesenfläche durch 2schürige Mahd (ab Mitte Juni) mit Mähgutabfuhr.

Pflege des Hochstaudensaums durch abschnittsweise Mahd mit Mähgutabfuhr in jährlich wechselnden Abschnitten auf jeweils etwa 1/2 der Fläche.

Rückschnitt der Gehölze bei Bedarf.

Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

(nach: Daurer + Hasse)

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

9.1 Für das Bauland werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Wandhöhe (WH)	Dachneigung, -Form	Anzahl der Geschosse	Firsthöhe (FH)
WA-1	5,80 m	25° - 35°, SD	II+D	9,10 m
Alternative	6,40 m	15° - 24°, SD	II+D	8,90 m
WA-2	6,60 m	30° - 35°, SD	II+D	9,30 m
WA-3	6,40 m	15° - 25°, SD	II+D	8,90 m
WA-4	5,80 m	23° - 30°, SD	II	8,00 m
Alternative	6,40 m	15° - 22°, SD	II	8,00 m

Definition

WH = maximale Wandhöhe; Definition: senkrechte Entfernung von OK FFB EG zur Oberkante Dachhaut in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Außenwand.

(Maximalwerte für die Höhenlage OK FFB EG der Hauptgebäude:
gemäß Tabelle im Anhang zur Satzung – Bauplatzhöhen)

FH = maximale Firsthöhe: senkrechte Entfernung von OK FFB EG zur Oberkante First

SD = Satteldach, gleichschenkelig

II = maximal zwei Geschosse

II+D = maximal drei Geschosse, wobei im 2. OG ein Dachgeschoss auszuprägen ist

- 9.2 Für Hauptgebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile (Windfang, erdgeschossige Anbauten u. dgl.) sind auch andere Dachformen zulässig.
- 9.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Farben zulässig. Für Solarenergieanlagen sind auch dafür erforderliche andere Farbgebungen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.
- 9.4 Die maximale Giebelbreite beträgt maximal 13 m. Die Traufseite muss bei Gebäuden in offener Bauweise mindestens 15% länger sein als die Giebelseite.
- 9.5 Für die Dachaufbauten gilt:
Dachaufbauten sind bei über 28° Dachneigung zulässig und sofern das oberste Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Zulässig ist maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. zwei typgleiche Dachgauben pro Dachseite; der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m. Der First des Dachaufbaus muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- 9.6 Hauptgebäude müssen eine Wandhöhe von mindestens 4,75 m aufweisen.
- 9.7 Der Dachüberstand für Hauptgebäude beträgt mindestens 0,60 m; Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.

Im WA-3 gilt: giebelseitig sind nur mindestens 0,30 m Dachüberstand erforderlich. An der Ostseite ist ein Übertagen der Grundstücksgrenze durch das Dach bis zu 0,30 m zu dulden.

- 9.8 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Soweit Solarenergieanlagen auf der Dachfläche montiert werden, sind sie harmonisch auf die Dachfläche zu integrieren; Konstruktionen sind nur dachparallel und diese bis max. 0,15 m über der Dachfläche zulässig und müssen niedriger als der Dachfirst sein. Solarenergieanlagen in der Dachfläche sind zulässig.

§ 10 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 10.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 10.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6,00 m breit (Hinterkante Straße) sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden.
- 10.3 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden oder mit Pflaster herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 10.4 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten, dies gilt insbesondere für den Bereich zum Nachbargrundstück, bei dem von Mauern oder Böschungsfuß mindestens 1,50 m einzuhalten ist.
- 10.5 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nur im WA-2 zulässig. Für Hauptgebäude im WA-1, WA-3 und WA-4 gilt:
Im Bereich der Kellergeschosse ist, bis auf das erforderliche Maß für Treppenabgänge oder Lichtschächte, die Freilegung unzulässig. Diese Gebäudeteile sind mindestens bis zur Höhe von 0,30 m unter der Oberkante Rohfußboden anzuschütten.
- 10.6 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht in benachteiligender Weise auf unterliegende Grundstücke gelangen (§ 37 WHG). Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.

§ 11 Werbeanlagen

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

§ 12 Teilungsgenehmigung

- 12.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 22 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG), von Wohnungserbaurecht oder Teilbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung durch die Gemeinde Wald unterliegt.

§ 13 Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die folgenden Mindestabstände zu dem nächsten Wohngebäude einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag nachzuweisen.

§ 14 Hinweise und Empfehlungen

14.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufbringen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

14.2 Denkmalpflege

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

14.3 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

14.4 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten:

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

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

14.5 Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelaum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

14.6 Barrierefreiheit:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließungsplanung des Baugebietes Voraussetzungen zur Barrierefreiheit zu schaffen sind. Für jede gemäß Art. 48 BayBO erforderliche barrierefreie Wohnung ist je ein barrierefreier Stellplatz vorzusehen. Diese Stellplätze müssen von den baulichen Anlagen auf kürzestem Wege stufenlos erreichbar sein, mindestens eine Breite von 3,50 m sowie eine Länge von 7,50 m aufweisen sowie überdacht sein. Sie sind gemäß DIN 18040-2 anzulegen und besonders zu kennzeichnen. Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach Art. 63 BayBO.

14.7 Niederschlagswasser

Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen.

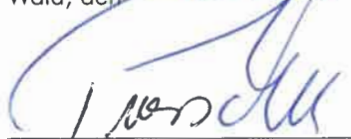
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.12.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wald, den

23. Juni 2024



Puschke, Erste Bürgermeisterin

Weitere Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Osteranger Süd“, Auftragsnummer 8039.1 / 2022 FB, von Florian Bradl, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 85250 Altomünster, i.d.F. vom 02.12.2022
- Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung für eine geplante Wohnbebauung in Wald, Berichtsnummer K120/-22281, von Detlev Bogs, Modern Testing Services GmbH, 86153 Augsburg, i.d.F. vom 23.08.2022
- Baugrundgutachten „Erschließung Baugebiet „Osteranger Süd“, Projektnr. 213731, von Dr.-Ing. Friedrich Levin, mooser ingenieure gmbh & co. kg, 87600 Kaufbeuren, i.d.F. vom Dezember 2022

Anlage zur Satzung – Bauplatzhöhen

Nr.	OK FFB EG max [m üNN]	Höhe Straßenkante (geplant, ca.)	Mittleres Gelände
1	805,25	804,8	805
2	806,50	805,9	805,5
3	808,00	807	807,25
4	809,50	808,8	809,5
5	810,70	810,5	811
6	811,50	811,4	811
7	809,90	808,6	808,5
8	809,80	809,6	809
9	809,65	809,4	809
10	809,50	809,3	809
11	809,30	809,1	809
12	809,20	809	808
13	809,20	808,9	807,75
14	809,40	809,1	808,75
15	810,50	809,9	809,5
16	810,50	809,7	810
17	810,50	809,6	810,5
18	810,50	809,5	810,75
19	810,50	809,4	811
20	810,50	809,3	811
21	810,50	809,2	810,5
22	810,00	809,1	809,5
23	809,75	809	809,25
24	810,00	809,7	809
25	812,00	811,8	811
26	812,30	811,8	811
27	811,90	811,6	811,25
28	812,00	811,9	811,25
29	812,15	812,1	811,5
30	812,30	812,2	811,75
31	812,40	812,2	811,5
32	812,30	812,2	811
33	811,50	811,8	810,75
34	810,80	810,7	810
35	812,30	811,9	812,25
36	812,40	812	812
37	812,50	812,1	812,25
38	812,60	812,25	812,25
39	812,70	812,35	812,5
40	812,50	812,4	812,75
41	812,30	812	812,5
42	812,00	811,5	812,25
43	811,50	811	812

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der südlichen Ortslage auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 24, 24/4, 24/10, 24/11 (TF), 24/14 (TF), 24/16, (nach § 13a BauGB) und 23/3, 24/14 (TF), 24/11 (TF), 24/12, 26/2 (TF), 27, 27/8, 27/9 (im Regelverfahren), sowie 28/2 (TF), 217 und 220 (TF) (Ausgleich), alle Gemarkung Wald. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,9 ha, die Ausgleichsflächen ca. 0,42 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1).



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich
Schraffur: Bereich der Erweiterung

2. Veranlassung / Bedarf

Die Gemeinde Wald braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen. Der Druck auf Baugrundstücke ist groß und viele Gemeinden im Ostallgäu stellen diesen durch hohe Zahlen bei den Bauplatzanfragen bereits seit Jahren fest. Auch die Gemeinde Wald ist in Ihrer Entwicklung mehr durch verfügbare Bauplätze als durch den Zuzugswillen in Ihrer Entwicklung beschränkt.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre (nach Statistik Kommunal 2020: von 1.056 EW im Jahr 2010 zu 1.156, 2019) ergibt sich für die Gemeinde ein stetes Wachstum um ca. 1 %. Auf Grund der geringen Größe des Ortes stehen beim Statistischen Bundesamt keine konkreten Vorausberechnungen für diese Einzelgemeinde zur Verfügung. Daher wird auf eine vereinfachte Herleitung durch Abschätzung zurückgegriffen: Bei vergleichbarer Entwicklung wird Wald im Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 1260 EW zu verzeichnen haben. Dies entspricht 40 bis 50 neuen Haushalten (bei der im Ostallgäu üblichen Dichte von 2,1 – 2,4 Personen je Haushalt). Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren bereits deutlich über den historischen Ortskern hinaus die dörfliche Entwicklung vorantreiben müssen, um den Zuzug und den örtlichen Bedarf an Wohnfläche decken zu können.



Abbildung 2: Luftbild von Wald (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, unmaßstäblich)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

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) dargelegt.

- B V 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 leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B V 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.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb kartografisch festgelegter Schutzgebiete des Regionalplanes. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ liegt südlich außerhalb des Plangebiets. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 11 „Wertachschlucht“ (mit Vogelschutzgebiet „Wertachdurchbruch“) liegt in einiger Entfernung westlich. Die Flächen der Wohnbauausweisung werden in Anbindung an die bebaute Ortslage an einer Stelle ausgewiesen, die eine zeitnahe Realisierung erlaubt. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Zielen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wald verfügt seit August 1995 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der bereits in mehreren Bereichen geändert wurde. Das gegenständliche Plangebiet ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Zufahrt in das Plangebiet wird jedoch nicht wie damals dargestellt über den Feldweg von Süden erfolgen.

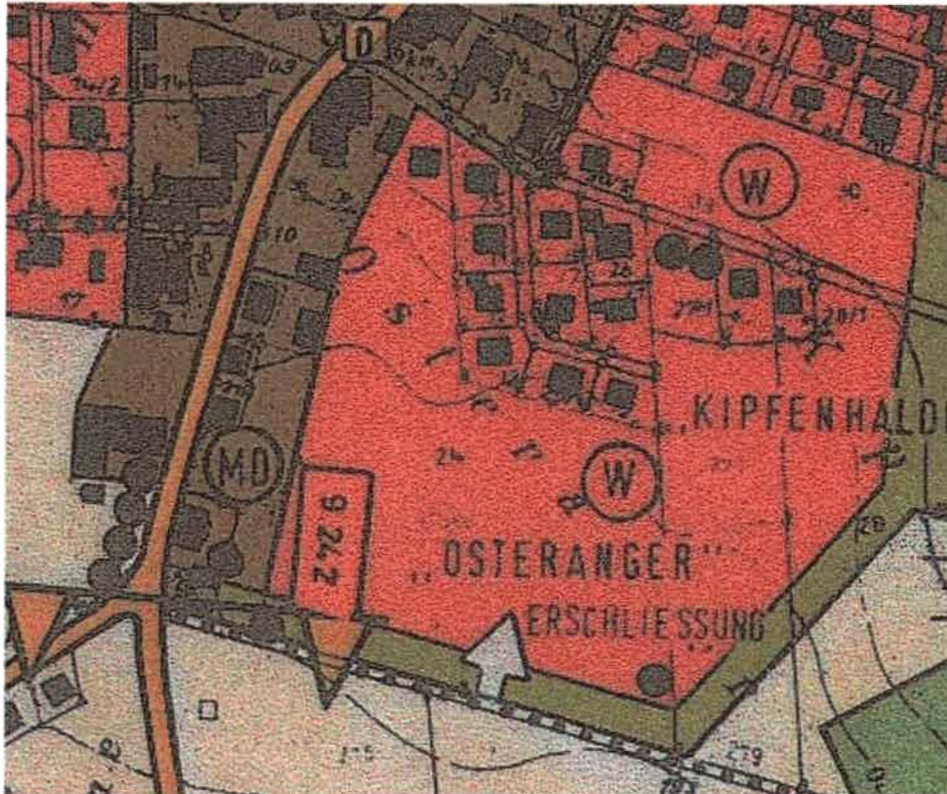


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wald, unmaßstäblich

3.3 Gemeindliche Voraussetzungen

Im gegenständlichen Bereich liegen keine formellen Bauleitplanungen vor. Westlich grenzt der BBP „Ortskern Wald“ (15.09.1998, Dorfgebiet) an, der im nördlichen Teil vom gegenständlichen Bebauungsplan durch die Verkehrserschließung überlagert wird. Im Nordosten liegt der Bebauungsplan „Osteranger“ (30.09.1967, Wohngebiet) vor. Südöstlich liegt in 200 m Entfernung am Hang der BBP Nr. 5 „Am Rotkreuzberg“ (06.05.2009, Sondergebiet „Landwirtschaft und Tourismus“)

3.4 Standortentscheidung / Alternativen / Flächenmanagement

Ein Blick in das Gemeindegebiet zeigt das Dorf Wald als Siedlungsschwerpunkt mit beigeordnetem Gewerbegebiet und guten Freizeit- und Erholungsflächenanteil. Die örtlichen Gewerbe liegen nordöstlich der Ortsmitte und sind von den mit Wohnnutzung durchsetzten Siedlungsflächen im Dorf ab. Der ursprüngliche Ortskern zeigt den Demografischen Wandel der Landwirtschaft. In Teilen ist die örtliche Landwirtschaft auch noch in den angestammten Hofstellen aktiv, in anderen Teilen wurden Hofstellen umgenutzt. Westlich der Nesselwanger Straße sind zu den Hofstellen gehörige Grünlandbereiche ohne Bebauung zu erkennen, die die alte Nutzungsstruktur noch nachvollziehen lassen.

Immissionsbedingt sind neue Wohnbauflächen im Norden und Osten nur eingeschränkt möglich, weshalb sich die Entwicklung nur zwischen dem Ruderatsbachring und dem Mammutbogen, sowie östlich und südlich des Osterangers anbietet. Die Flächen um die bebaute Ortslage sind im Wesentlichen in privater Hand und dienen der Landwirtschaft als intensiv genutztes Grünland. Regional typisch verfügt auch die Gemeinde Wald nur begrenzt über eigene Flächen. Dies trifft bei den in Frage kommenden Bereichen auf die Flächen südlich der Kippenhalde, also im gegenständlichen Geltungsbereich, zu. Der Vorzug wurde dieser Fläche zum Ersten gegeben, da die Erschließung über die Nesselwanger Straße direkt erfolgen kann und nicht wie anderswo andere untergeordnete Straßen des Ortes mit Mehrverkehr belastet werden müssen. Zum Zweiten spricht die Möglichkeit der Nahversorgung am nordwestlichen Gebietsausgang für kurze Wege beim täglichen Bedarf und für eine leichtere Integration neu Zugezogener ins aktive dörfliche Leben.

Die Gemeinde konkretisiert mit der vorliegenden Planung die im Flächennutzungsplan dargestellte, beabsichtigte Siedlungsentwicklung. Der von der Gemeinde bereits 1995 vorgezeichnete Bedarf muss nun nach langjähriger Zurückhaltung bei der Ausweisung neuer Bauflächen an dieser Stelle aktiviert werden.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Ortsausgang von Wald, östlich der Nesselwanger Straße und südlich der Kipfenhalde. Es schließt an den Ortskern von Wald und die Wohnbebauung „Osteranger“ an. Der Dorfplatz mit Dorfladen liegt am Gebieteingang.

Im Umfeld bestehen dorftypische Bestandsnutzungen, auch in der Form landwirtschaftlicher Hofstellen. Hangaufwärts im Süden liegt am Rotkreuzberg ein Sondergebiet mit touristischer Nutzung sowie Rinder-, Schweine- und Pferdehaltung.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt auf Höhen zwischen ca. 814 m ü NN im Südosten und 804 m ü NN im Norden.

Die nicht überbauten Flächen werden derzeit als Grünlandflächen genutzt. Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung wird regelmäßig organischer Dünger in Form von Festmist und/oder Gülle ausgebracht. Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten.

Das FFH-Gebiet „Wertachdurchbruch“ liegt über einen halben Kilometer westlich des Plangebiets an den Wertachauen. Es liegen keine Beschreibungen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Ostallgäu) für das Plangebiet vor.

Durch das Büro Mooser Ingenieure, Kaufbeuren, wurde bereits 2012 eine Modellierung entlang des Feldwegs mit Aufböschungen geplant und umgesetzt, die das Hangwasser im südlichen Ortsbereich abfängt und im Osten in den Brantelsbach ableitet.

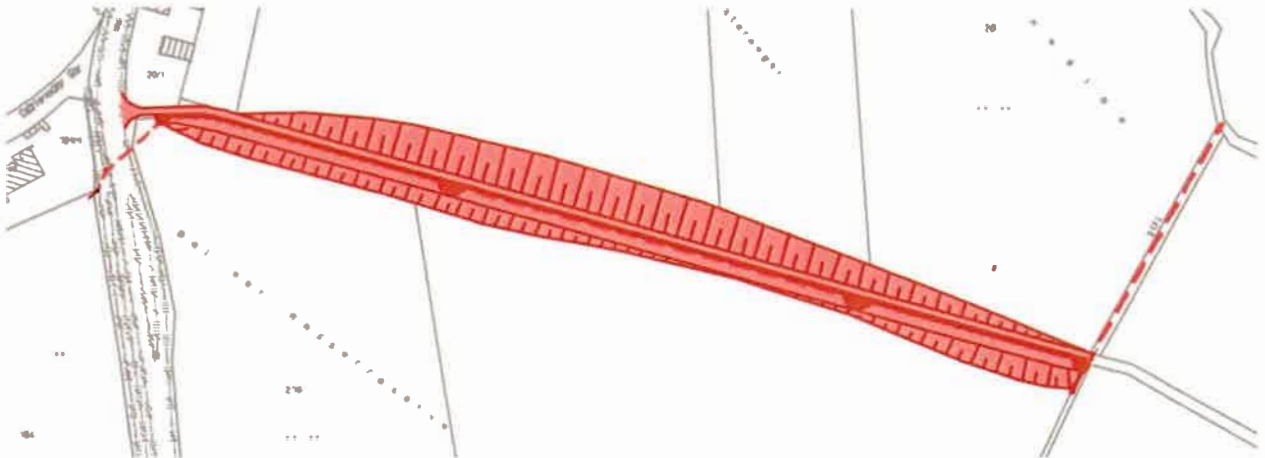


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Lageplan für die Ableitung von Niederschlagswasser (mooser ing., 2012, unmaßstäblich)

4.3 Bodenverhältnisse

4.3.1 Boden

Die Übersichtsbodenkarte (BÜK25) verzeichnet Bodentyp 30a („Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“)

Die Bodenschätzung spricht den Boden als Lehme in gutem Zustand mit guten Wasserverhältnissen an (L IIc 1). Das Wasserwirtschaftsamt teilt in der Stellungnahme E-Mail vom 08.04.2022 (2-4622-OAL 179-8422/2022) eine Grünlandzahl von 62 mit, die Fachinformationen im BayernAtlas (Geoportal) gehen von einer Grünlandzahl von 58 aus. Bedingt durch den Klimawandel kann es zu einer höheren Bewertungsziffer kommen, wenn die Zeile der Bodenbewertung von Klasse „c“ auf „b“ wegen höherer Jahresmitteltemperatur steigt.

Die einschlägigen Regelungen aus den Gesetzen und Normen zum Bodenschutz sind einzuhalten.

In der vorgenannten Stellungnahme werden Empfehlungen zum Bodenschutz zur Beachtung vorgegeben:

„Für die weitere Ausführungsplanung empfehlen wir die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept, wobei eine möglichst hohe Verwertung innerhalb der Baufläche anzustreben ist. Die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials insbesondere ob sich der Unterboden für Vegetationszwecke eignet, ist vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.“

4.3.2 Geologie

Geologisch (nach dGK25) liegen würmzeitliche Geschiebemergel (W,U,g - Moränentill) vor: „Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung“ Der Untergrund weist grundsätzlich Eigenschaften auf, die eine Versickerung im Moränenkies möglich erscheinen lassen, jedoch ist auf Grund der Hanglage und kleinräumiger Unterschiede dies nicht immer möglich bzw. kann es zu einer Vernässung der hangabwärts folgenden Bauten kommen. Das Baugrundgutachten empfiehlt, punktuelle Überprüfungen auch während der Baudurchführung. Schichtwasservorkommen in Tiefen von 2,80 – 4,33 m unter Geländeoberfläche wurden in den Moränenkiesen erkundet. Diese liegen teils unter 0,30 – 1,60 m mächtigen Hanglehmen, die unter der 0,2 - 0,5 m mächtigen Oberbodenschicht in Erscheinung treten können.

Im Detail wird auf die beiliegende Baugrunduntersuchung von mooser ingenieure, Kaufbeuren, verwiesen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Gebiet wird durch einen Abzweig von der Nesselwanger Straße nördlich des Dorfladens erschlossen. Die einzelnen Grundstücke werden mit einer Ringstraße angebunden. Nach Osten werden für künftige Erweiterungsmöglichkeiten Durchfahrten vorbereitet, die bis zur Realisierung als fußläufige Verbindung mit Grünstreifen ausgeführt werden und in öffentlicher Hand bleiben sollen. Die Verbindung nach Süden zum Feldweg wird mit Fuß- und Radweg-Stichen mit einer Brutto-Breite von 3 m vorgesehen. Am Gebietseingang soll Platz für einen Kinderspielplatz geschaffen werden. Auf den längeren Ost-West-Achsen werden Verengungen der Fahrbahn auf einen Streifen vorgesehen, die eine geschwindigkeitsdämpfende und verkehrsberuhigende Wirkung entfalten sollen.

5.1.2 Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser findet über das zu erweiternde Ortsnetz statt.

Die Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an die örtliche Wasserversorgungleitung gegeben.

Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.) auszubilden.

Da bei dem lehmigen Untergrund die Versickerungsleistung des Untergrundes zu gering ausfallen kann, ist vorgesehen, dass die Grundstücke einen Anschluss an einen gemeindlichen Regenwasserkanal erhalten.

Die mit wild abfließenden Wasser verbundenen Beeinträchtigungen sind vom Eigentümer hinzunehmen, soweit sie nicht durch Maßnahmen verstärkt oder verändert wurden, die dem § 37 WHG entgegenstehen. Liegen Verstöße gegen den § 37 WHG vor, kann vom Betroffenen mit einer zivilrechtlichen Unterlassungs- und/oder Beseitigungsklage dagegen vorgegangen werden.

Zur Niederschlagswasserentsorgung des Baugebietes wird, das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser, über einen Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken geleitet und gedrosselt dem Brantelsbach zugeführt. Die Oberkante des Dammkronenweges ist ca. 7-8 m von der Uferböschung entfernt.

Jedes Baugrundstück erhält eine Zisterne (integriert in den Revisionschacht, zur Brauchwassernutzung). Die Größe ist mit 2,65 m³ projektiert.

Die Entwässerung in den östlich gelegenen Brantelsbach erfolgt gemäß der Entwässerungsplanung von mooser ingenieure, Kaufbeuren.

5.1.3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften, sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Dies dient dazu, dass die Versorgung des Ortes nicht in das Neubaugebiet verlagert wird und dort die Flächen gezielt und konkret zur Wohnnutzung entwickelt werden. Daher wurden auch Zweit- bzw. Ferienwohnungen ausgeschlossen. Die Bedarfslage für Wohnbauflächen ist angespannt und das neu ausgewiesene Gebiet richtet sich an Bauwerber, die ihren Lebensmittelpunkt in Wald haben oder nach Wald verlegen wollen. Vermietungen an einen wechselnden Personenkreis oder nur zeitweiliges Gastieren ist in den dringend benötigten Bauflächen daher nicht erwünscht. Die Bauweise wird auf Einzelhäuser beschränkt und die maximale Anzahl an Wohneinheiten je solches Gebäude beschränkt.

Das Gebiet wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Es wurden in § 9 der Satzung gestalterische Festsetzungen getroffen, die eine harmonische Anfügung an den dörflichen Bestand sicherstellen sollen. Die rechtliche

Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Insbesondere die örtlichen Bauvorschriften (nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BayBO) wurden herangezogen und Werte wie z.B. die maximale Giebelbreite, Mindestwandhöhen u. dgl. hierfür vorgegeben.

Vom unmodifizierten Vollgeschossbegriff wurde bewusst Abstand genommen und die Ausprägung im Rahmen von Geschossen definiert. „II+D“ stellt hierbei einen baurechtlichen Definitionskomplex dar, der drei Vollgeschosse, aber über dem dritten Geschoss kein weiteres zulässt. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften und wegen der vorgegebenen baulichen Höhen ist im dritten Geschoss (sofern ausgebildet) eine Dachgeschossgestaltung vorgeschrieben. Im WA-4 entfällt „+D“ und es verbleibt bei der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, wobei kein drittes Geschoss darüber zulässig ist. Kellergeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 7 BayBO gelten hierbei nicht als Geschosse.

Basierend auf den Definitionen für die maximale Wandhöhe (unterer Bezugspunkt ist die OK FFB EG, deren Maximalhöhe auf Basis des Entwurfs der Erschließungsplanung in der Anlage zur Satzung begrenzt wird. Die Festsetzung der Maximalhöhen beschränkt die Heraushebung der Fertigfußböden auf das bestimmte Maß. Ziel der auf der Erschließungsplanung basierenden Höhenfestsetzungen ist, die Bauzeilen zur Planstraße, zueinander und mit Rücksicht auf die Bestandsbauten auszurichten. Im WA-1, WA-3 und WA-4 ist der Sockel der Wohngebäude anzuschütten, sodass der Keller nicht als Geschoss in Erscheinung tritt. Dies soll sicherstellen, dass talseitig hier maximal drei Geschosse in Erscheinung treten.

Hinweis: Die Wandhöhe bezieht sich auf das Hauptdach bzw. dessen Traufe, nicht auf untergeordnete Bauteile, wie Quergiebel.

Über die maximale Firsthöhe und die Dachneigungen werden im Gebiet insgesamt bis zu dreigeschossige Bauten zulässig. Aufgeteilt auf die Teilgebiete sind auch die Dachneigungen beschränkt bzw. vorgegeben. Grundsätzlich sind Dachaufbauten erst über 28° Dachneigung (also im WA-3 grundsätzlich nicht) zulässig. Dachaufbauten sind bei den Varianten mit flacherer Dachneigung zur Belichtung des Obergeschosses nicht erforderlich und stören das Ortsbild.

In Anlage 1 zur Begründung ist zudem ein Blatt mit schematischen Überlagerungen von Gebäudekonzepten für das WA-1 und das WA-4 dargestellt. Die Schemata zeigen den Gebäudeschnitt bei Ausnutzung der verschiedenen Maximalwerte auf („worst-case“). Die großformatige Anlage mit Schemaschnitten zeigt dabei realistische Gebäudetypen auf, die mit einer Giebelbreite von 9 m näher am im Ostallgäu verbreiteten Typ des „Allgäu-Haus“ liegen.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde zur Rücksichtnahme gegenüber der niedriger liegenden Bestandsbebauung am Osteranger das WA-4 als zurückhaltendere Bauzeile zur Vermittlung konzipiert.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bzw. Baulinien und die rot gestrichelte Linie nach Zeichen 15.3 PlanZV definiert. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Im WA-3 werden wegen der engen Festsetzungen zur Bebauung Bereiche definiert, wo auf den Garagen eine Terrassennutzung nachbarverträglich sein kann und daher zugelassen wurde.

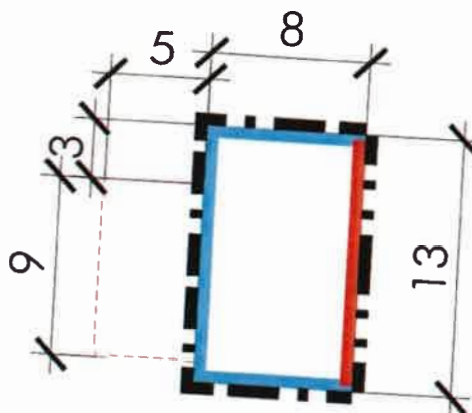


Abbildung 5: Kettenhauskonzept im WA-3, mit Bemaßung

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäß GaStellV. Grundsätzlich gilt, dass in festgesetzten Grünflächen nicht gebaut werden darf. Für diese Nebenanlagen werden die Wand- und Firsthöhen auf das natürliche Gelände bezogen ge-

messen. Die Festsetzung der OK FFB EG bezieht sich nicht auf Nebengebäude und Garagen. Für aneinandergebaute Grenzgaragen sollte möglichst eine einheitliche Eindeckung der Garagendächer mit durchgehender Farbgestaltung erzielt werden. Auch eine gleiche Gestaltung der Garagentore ist zu befürworten. Horizontale und vertikale Versprünge zwischen den Nachbargaragen sollten möglichst vermieden werden.

5.2 Bauabschnittsbildung

Die Aufteilung der Bauabschnitte ist rein nachrichtlicher Natur und unverbindlich. Die vorliegende Aufteilung erfolgte in Abstimmung mit der Erschließungsplanung. Widersprüche für die Realisierbarkeit wurden hier nicht vorgebracht. Die südliche Eingrünung und die Fortführung im Westen werden im gleichen Bauabschnitt umgesetzt. Die Verkehrswege sind auch ohne Ringerschließung ausreichend für die zu erwartenden Bewegungen dimensioniert. Als Wendemöglichkeit ist vorgesehen, dass die Endbereiche bis zur Weiterführung der Straße vorläufig mit tragfähigen befahrbaren Kiesdecken erweitert werden. Langfristig werden diese wieder entfernt und das vorliegende Erschließungskonzept mit Ringstraße umgesetzt.

Bei der Bauabschnittsbildung sind die Bauplätze des Bauabschnitts 1 zuerst und mit einem Baugebot zu veräußern, bevor die Veräußerung und Bebauung des zweiten Bauabschnitts erfolgt, um eine effektive Inanspruchnahme von Flächen und die optimale Auslastung der vorgenommenen Erschließungsmaßnahmen sicherzustellen. Zudem vermeidet dies größere Lückenbildungen und einen landschaftsbildlich ungünstig „ausgefranst“ Ortsrand.

5.3 Anwendung § 13a BauGB

Nur ein Teilbereich der gegenständlichen Planung ist als Innenentwicklungsmaßnahme planerisch erfasst. Dies betrifft die Flächen bis zur Grenzlinie zwischen der Fl. Nr. 23/1 und 25/3 mit insgesamt ca. 3.500 m². Hier werden die Erschließungsstraße (teils im Bestand genutzte Flächen) und drei Bauplätze sowie ein Spielplatz zu liegen kommen. Für diesen Bereich ist unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen kein Ausgleich erforderlich.

6. Grünordnung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als private Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen soll die dorttypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind, gemäß Vorschlagsliste in der Satzung.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraßen zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Am Ostrand des Plangebiets wird eine Eingrünung auf Privatgrund vorgesehen, der die Wohnbaufläche harmonisch in die freie Landschaft einbinden soll.

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine angemessene Durchgrünung des gesamten Gebiets. Die durch die Grünordnung vorgegebenen Maßnahmen und Flächen sind verbindlich einzurichten. Die Pflanzfrist von drei Jahren nach Baubeginnanzeige kann z.B. durch Bescheid nach § 178 BauGB auch verkürzt werden, um Ein- und Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen.

Die (theoretische) Anrechnung der privaten Grünflächen auf das Baugrundstück im Rahmen der GRZ führt nicht zu ungesunden Verhältnissen und kann toleriert werden. Dementsprechend sollte bei Baugrundstücken mit festgesetzten privaten Grünflächen ein breiterer Ermessensspielraum für gewisse Überschreitungen der GRZ Anwendung finden (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO). Hierauf besteht jedoch kein Anspruch.

Es wird für die Eingabeebene empfohlen, einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

(Inhalt: Maßstab 1 : 200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baumart und Pflanzgröße)

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Osteranger Süd“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Gebietes sichergestellt.

Durch das Büro Daurer + Hasse, Wiedergeltingen, wurde der Eingriff ermittelt und ein Ausgleichsflächenkonzept erstellt. Nachfolgend werden die Inhalte aufgeführt:

6.2.1 Einführung

Die Gemeinde Wald, Lkr. Ostallgäu, hat für die Flurstücke mit den Nrn. 23/3 (TF), 24/14 (TF), 24/15 (TF) und 27 einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt. Nach geltender Rechtsprechung (Urteil des BVerwG vom 18.07.2023) sind Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB unwirksam, da § 13b BauGB mit dem Unionsrecht unvereinbar ist. Daher müssen die derzeit noch laufenden Verfahren in ein Regelverfahren nach BauGB überführt werden.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan „Osteranger-Süd“ muss daher ein Umweltbericht ergänzt werden sowie eine Eingriffsbilanzierung mit entsprechendem Naturschutzfachlichem Ausgleich.

6.2.2 Eingriffsermittlung

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der gültige (neue) Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹ herangezogen.

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergeben sich aus dem festgesetzten Maß der vorgesehenen baulichen Entwicklung. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Diese ist im Bebauungsplan für das geplante Allgemeine Wohngebiet für unterschiedliche Teilflächen wie folgt festgesetzt:

- WA-1: GRZ 0,30
- WA-2: GRZ 0,40
- WA-3: GRZ 0,35
- WA-4: GRZ 0,30

Gemäß Leitfaden sind „über den Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören, d. h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung.“ Daher wird für die dem Baugebiet zugeordneten Erschließungsflächen ebenfalls die (überwiegend) festgesetzte GRZ von 0,30 angewandt.

Bewertung der abiotischen Schutzgüter

Die Einstufung der abiotischen Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) erfolgt entsprechend der Listen 1a und 1b des Leitfadens mit überwiegend **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Boden anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)

Wasser Gebiet mit hohem intakten Grundwasserstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden

Klima und Luft gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand am Rande einer Luftaustauschbahn, Kaltluftentstehungsgebiet

Landschaftsbild bisheriger Ortsrandbereich mit teilweise eingewachsenen Eingrünungsstrukturen (randlich außerhalb); der Eingriffsbereich selbst ist strukturarm

Für die abiotischen Schutzgüter ergeben sich durch das Vorhaben Eingriffe, die jedoch durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (vgl. vorstehende Ziffer „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“) und den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf in Wertpunkten für das Schutzgut Arten und Lebensräume mit abgedeckt werden können. Ein ergänzender Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

Tabelle 1: Ermittlung Ausgleichsbedarf

Bezeichnung	Fläche in m ²	Bewertung (WP)	Festsetzung im Bebauungsplan	GRZ / Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf (WP)
Grünland, intensiv BNT G11	11.613 m ²	3 WP	Allgemeines Wohngebiet WA-1	0,30	10.452 WP
Grünland, intensiv BNT G11	1.994 m ²	3 WP	Allgemeines Wohngebiet WA-2	0,40	2.393 WP
Grünland, intensiv BNT G11	1.650 m ²	3 WP	Allgemeines Wohngebiet WA-3	0,35	1.733 WP
Grünland, intensiv BNT G11	4.152 m ²	3 WP	Allgemeines Wohngebiet WA-4	0,30	3.737 WP
Grünland, intensiv BNT G11	3.484 m ²	3 WP	Verkehrsfläche	0,30	3.136 WP
Grünland, intensiv	357 m ²	3 WP	Öffentliche Grünfläche	0	-

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung Dezember 2021)

BNT G11					
Grünland, intensiv BNT G11	1.449 m ²	3 WP	Private Grünfläche	0	-
Summe	24.699 m²				21.451 WP
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung	
Durchgrünung der künftigen Bauflächen durch Gestaltung der nicht überbauten Flächen als private Gärten mit Pflanzgeboten, Verwendung von Obstbäumen und standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit Festsetzung einer Mindestanzahl von Laub- bzw. Obstbäumen und Sträuchern		Durch die landschaftsgerechte Gestaltung der privaten Gärten mit Verwendung heimischer Laubgehölze und Obstbäume können sich diese zu vielfältigen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entwickeln und zugleich weitere Ökosystemleistungen erfüllen (Luft-hygiene, Ortsbild).		Festsetzung in BP § 7.1 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Eingrünung am Ostrand des Plangebiets auf Privatgrund mit Pflanzgeboten sowie am Südrand auf privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten, Verwendung von Obstbäumen und standortgerechten, heimischen Laubgehölzen		Die Eingrünung des geplanten Wohngebietes mit Verwendung heimischer Laub- und Obstgehölze dient der landschaftlichen Einbindung und der Entwicklung strukturreicher, naturnaher Lebensräume für Tiere und Pflanzen am künftigen Ortsrand.		Festsetzung in BP § 7.3 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und örtliche Versickerung von Niederschlagswasser durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung in BP § 9.3 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB	
Summe				15 %	
Summe Ausgleichsbedarf				18.233 WP	

6.2.3 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von insgesamt 18.233 Wertpunkten wird auf einer Fläche erbracht, welche sich ca. 70 m östlich des geplanten Wohngebietes auf den Fl.-Nrn. 28/2 (TF), 217 und 220 (TF) befindet. Es handelt sich um eine bisher intensiv genutzte Grünlandfläche, die mit Rindern beweidet wird. Im Bereich der Flurnr. 217 befindet sich ein vollständig verrohrter Graben.

Unmittelbar östlich verläuft der Brantelsbach mit einem naturnahen, überwiegend stark gewundenen Gewässerlauf und begleitendem Gehölzsaum (Eschen, Erlen, Traubenkirschen, Weiden), der in der Biotopkartierung Bayern unter der Nr. 8229-105 „Naturnahe Abschnitte des Brantels-Bachs südöstlich und nordöstlich Wald“ erfasst ist.

Vorgesehen ist die Entwicklung mäßig extensiv genutzter, artenreicher Wiesen, die Entwicklung eines gewässerbegleitenden mäßig artenreichen Hochstaudensaums sowie die Verbreiterung des bereits vorhandenen Gehölzsaums um ca. 10 m (vergleiche hierzu Anlage zur Planzeichnung „Ausgleichsfläche - Maßnahmenkonzept“).

Um eine ordnungsgemäße und fachgerechte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten, wird diese mit ökologischer Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB durch Festsetzung durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan auf Teilflächen der gemeindlichen Grundstücke Flur-Nrn. 28/2, 217 und 220.

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsumfang:

Tabelle 2: Ausgleichsumfang

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	1.120	7	-	7.840

1	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1.505	5	-	7.525
1	G11	Intensivgrünland	3	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	7	730	4	-	2.920
1	L542	Sonstige gewässerbegleitende Wälder, mittlere Ausprägung	10	L542	Sonstige gewässerbegleitende Wälder, mittlere Ausprägung	10	890	0	-	0
Ausgleichsumfang gesamt							4.245 m²	18.285 WP		

Durch die dauerhafte Bereitstellung der Ausgleichsflächen, die Herstellung der Maßnahmen und eine dauerhafte extensive Pflege kann der erforderliche Kompensationsumfang vollumfänglich abgedeckt werden.

(Daurer + Hasse)

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz - Lärm

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Wald im Allgäu hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 02.12.2022, Auftrags-Nr. 8079.1/ 2022-FB bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen werden nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Hinsichtlich der gewerblichen Lärmimmissionen werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten. Somit sind keine Maßnahmen zum Lärmschutz festzusetzen.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 eigenverantwortlich zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind anhand der tatsächlichen Lage der Gebäude, im Zuge einer Schalltechnischen Untersuchung, zu ermitteln, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8079.1 / 2022 - FB, vom 02.12.2022.

Zur Vermeidung von sozialen Spannungen und von Lärmkonflikten auf der Vollzugsebene werden Mindestabstände in Abhängigkeit der Lärmleistung der anzubringenden Anlagen definiert.

7.2 Immissionsschutz – Geruch

Nach der „Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung für eine geplante Wohnbebauung in Wald“ vom 23.08.2022, Berichtsnummer K1208-22281, von Modern Testing Services GmbH, Augsburg, sind keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen zu erwarten.

Hinweis zu Immissionen aus der Landwirtschaft:

Das Plangebiet liegt in einer ländlich geprägten Region, daher wird unter „Hinweise“ im Besonderen auf die landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen, die als unvermeidlich gelten und deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden müssen. Dies betrifft unter Anderem, aber nicht ausschließlich, auch Lärm- und Geruchsemissionen.

Die Immissionen aus der Landwirtschaft sind regional typisch, unvermeidbar und als solche hinzunehmen.

7.3 Kommunale Abfallwirtschaft

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

- Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

Die Fahrzeuge erfordern nach Aussage der Fachbehörde eine Kurvenausformung nach Schleppkurvenschablone EAE 85/95 auf drei Achsen und einer KFZ-Länge von 10,30 m.

7.4 Altlasten, Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

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. Technische Infrastruktur/ Erschließung

8.1 Verkehr

Alle Grundstücke sind über die als Ringstraße angelegte Planstraße anfahrbar. Für die fußläufige Durchquerbarkeit sind auf die Feldflur Durchgänge vorgesehen.

An den bestehenden Bebauungsplan Osteranger und an die Kipfenhalde ist eine verkehrliche Anbindung denkbar. Hierzu hat die Gemeinde bereits in vergangenen Jahren Überlegungen angestellt. Eine Anbindung über möglicherweise entstehende Verkehrswege nach Osten wird durch die gegenständliche Planung nicht ausgeschlossen. Die in der Planzeichnung als Wege bzw. öffentliche Grünflächen vorgesehenen Bereiche sollten daher für eine spätere Umwidmung bei Änderung bzw. Erweiterung des Osterangers in öffentlicher Hand verbleiben.



Abbildung 6: Konzept Kipfenhalde / Osteranger, von G. Abt, 18.01.2009

8.2 Wasserwirtschaft

Im Rahmen der anstehenden Erschließungsplanung werden auch Entwässerungskonzepte erarbeitet und zum Entwurf in die Planung eingefügt. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

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

Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen ist das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ NWFreiV sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ TRENGW zu beachten.

Die Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen sollen zur Versickerung gebracht werden. Nähere Angaben erfolgen durch die Erschließungsplanung.

Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde Wald einen Entwässerungsplan mit Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes der LEW Verteilnetz GmbH. Die Versorger werden am Verfahren beteiligt.

Die LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, hat mit E-Mail vom 07.04.2022 folgende Hinweise zu Verfahren gegeben:

„Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 20-kV-Kabelleitung WD106 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen 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. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere 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. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Biessenhofen Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Biessenhofen (Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen)

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Werner Weiß

Tel. 08341/9527-55, E-Mail: wernerweiss@lew-verteilnetz.de

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

Die Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring hat für Neubaugebiete folgenden Kontakt angegeben:
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg,
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten und zur Wahrung des Ortsbildes ist Verkabelung im Erdreich vorzuziehen.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen.

9. Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenübersicht

Fläche	Teilflächen	Anmerkung	m ²
Verkehrsflächen (14,5 %)	Öffentlicher Verkehr	incl. Rad- und Fußwege und Straßenbegleitgrün	4.230
Grünflächen (7,6 %)	Grünfläche (mit Spielplatz)	öffentlich	770
	Grünflächen	privat	1.450
Wohnbauflächen (77,8 %)	WA-1	ohne private Grünflächen	12.950
	WA-4		5.150
	WA-2	Mehrgeschosswohnen	2.900
	WA-3	Kettenhäuser	1.650
Gesamt		100 %	29.100

Die o.g. Flächen stellen die konzeptionellen Flächenaufteilungen dar und beinhalten sowohl Grundstücke der Innenentwicklung als auch Neuausweisungsbereiche nach Regelverfahren. Daher sind die Angaben nicht durchgehend deckungsgleich mit der Betrachtungsweise nach der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.

Für den **Ausgleich** sind Flächen mit insgesamt 4.245 m² vorgesehen. Zur genauen Aufteilung siehe Tabelle 2: Ausgleichsumfang.

10. Kartengrundlage

Es wurde die von der Bayerischen Vermessungsverwaltung durch die Gemeinde zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: Dez. '22, UTM) verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,  Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner	Gemeinde Wald, den 23. Juli 2024  Porschke, Erste Bürgermeisterin
--	--