

Gemeinde Wald

Landkreis Ostallgäu
Bezirk Schwaben



Bebauungsplan Nr. 4 „Steinbichl“, zweite Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan

Inhalt:

- A) Satzung
- B) Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000 mit
- C) Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung
vom 18.04.2016

Planung Städtebaulicher Teil:

abtplan – büro für kommunale entwicklung
Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren

Telefon: 08341.99727.0
Fax: 08341.99727.20
eMail: info@abtplan.de

A) Satzung der Gemeinde Wald für den Bebauungsplan Nr. 4 „Steinbichl“, zweite Erweiterung 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 über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rande der Ortslage Wald, nördlich der Straße „Steinbichl“. Nördlich schließt landwirtschaftliche Nutzfläche, hier intensives Grünland, an.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 138 (TF), 113 (TF), 114 (TF) und 138/10, 139/7, 139/6, Gemarkung Wald mit einer Größe von 1,82 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Steinbichl“, zweite Erweiterung besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000), jeweils in der Fassung vom 18.04.2016.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht, jeweils i. d. F. vom 18.04.2016, beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Steinbichl“, zweite Erweiterung, mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Wald, 04.05.2016



Porschke, Erste Bürgermeisterin

Textlicher Teil

des Bebauungsplanes Nr. 4 „Steinbichl“, zweite Erweiterung, mit integriertem Grünordnungsplan.

a) Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) und zuletzt geändert vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494)
2. Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 11.07.2013 (BGBl. S. 1548,1551).
3. Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509, 1510)
4. Bundesnaturschutzgesetz Erstes Gesetz zur Änderung des BNatschG vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873, bekannt gemacht am 18.12.2007. Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2015 (BGBl. I S. 1474, 1536).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I). Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 588).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593), geändert durch das Gesetz vom 24. April 2015
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82)
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 136). Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2015
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1490).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

b) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes für allgemein zulässig erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).

2.2. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Werte (siehe Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.

2.3. Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Anstelle einer Wohnung sind auch maximal zwei Ferienwohnungen oder maximal drei Gästezimmer zulässig sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist. Das vorgenannte gilt auch für eine Doppelhaushälfte.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1. Es gilt die offene Bauweise.

3.2. Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

4.2. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze oder Linie nach 15.3 der PlanZV) errichtet werden. Die nach BayBO zulässigen Grenzgaragen sind unter Hinweis auf Art. 6 Abs. 7 bis 9 BayBO mit einem Abstand von mindestens 0,60 m zur Grenze zu errichten. Sie gelten als Grenzgarage. Soweit Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze ohne Grenzabstand errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze) von mind. 5 m einzuhalten = Stellplatztiefe.

4.3. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.4. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit insgesamt maximal 50 m² und einer maximalen Höhe von 3 m sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern.

4.5. Freiflächensolaranlagen (Photovoltaik- und Kollektoranlagen) sind außerhalb des Gebäudes innerhalb des Grundstücks – auch wenn sie nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei sind – nicht zulässig.

4.6. Garagen können von den Höhenfestlegungen in Tabelle unter Punkt C (Seite 6) abweichen

5. Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nrn. 11 und 26 sowie Abs. 2 BauGB)

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung, Erschießungsstraßen und Flurwege in befestigter und wassergebundener Ausführung siehe Bebauungsplanzeichnung.

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 13 BauGB)

Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Technische Infrastruktur

- 7.1. Das Regenwasser vom Baugebiet wird über einen Regenwasserkanal abgeführt. Dieser verläuft weiter in nördlicher Richtung bis er in den bestehenden Graben mündet. Westlich der Marktoberdorfer Straße auf Höhe Abzweig Hammerschmiede wird ein RRB gebaut. Es erfolgt ein gedrosselter Abfluss in den Brantelsbach.
- 7.2. Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwasserbenutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäß zu installieren.

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1. Die privaten nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten (Art. 7 Abs. 1 BayBO). Pro Bau- platz sind mindestens 2 Bäume der 2. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen, davon einer im Straßenraum, siehe Bebauungsplanzeichnung, und zwar mindestens in den Qualitäten:

Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60 m,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Die Auswahl kann gemäß nachstehender Liste erfolgen:

Obstbäume

Äpfel

Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel

Birnen:

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Prunus padus
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhüttchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes möglichst nicht verwendet werden; ihr Anteil beträgt maximal 25 % der heimischen Arten.

8.2. Minimierungsmaßnahmen

Die als private Fläche zur Ortsrandeingrünung entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes festgesetzte Grünfläche ist als naturnaher Ortsrand mit Sträuchern zu entwickeln. Die Fläche ist mit Sträuchern im Raster von mindestens 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen und mit einem Baum 2. Wuchsordnung zu überstellen unter Anrechnung der unter Ziffer 1. genannten Anzahl.

- 8.3. Für die Ausgleichsregelung wird das vereinfachte Verfahren nach dem Bayerischen Leitfaden angewendet, siehe Begründung und Umweltbericht.

c) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB mit Art. 81 BayBO)

9. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

9.1. Es sind nur Sattel- Walm- und Pultdächer zulässig.

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachneigungen und folgende Wand- und Firsthöhen zulässig:

<u>Geschosszahl</u>	<u>Dachneigung</u>	<u>Wandhöhe</u>	<u>Firsthöhe</u>
II	15° bis 25°	6,10 m	8,70 m
Alternative			
II	25° bis 38 °	5,80 m	8,70 m

Pultdach: nur bei Öffnung nach Süden, 15° Dachneigung, sowie 7,70 m maximale Firsthöhe

Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke im Erdgeschoss (OKRD EG bis zur Oberkante Dachhaut gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die Firsthöhe gilt bis zur OK First. Die OKRD EG ist nach Einarbeitung der Straßenplanung in Meter über Normalnull m üNN festgesetzt.

Der Dachstuhl ist jeweils unmittelbar auf die Fußpfette aufzusetzen. Bei Nebengebäuden / Garagen wird kein Kniestock zugelassen, das heißt, der Dachstuhl ist unmittelbar auf das Gebäude aufzusetzen.

Haus	Größe in m ²	max. OKFFB in m üNN
Haus 1	688	805,20
Haus 2	690	805,50
Haus 3	698	805,60
Haus 4	803	805,80
Haus 5	914	805,50
Haus 6	884	804,50
Haus 7	871	802,95
Haus 8	800	801,40
Haus 9	851	800,50
Haus 10	876	802,00
Haus 11	849	803,50
Haus 12	801	805,00
Haus 13	780	805,30
Haus 14	753	805,50
Haus 15	782	805,15
Haus 16	765	804,80
Haus 17	825	804,60
Haus 18	740	804,80
Haus 19	723	805,00

9.2. Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² sind in Ost-West- oder Nord-Süd-Richtung so zu errichten, dass ihre längste Gebäudeachse etwa parallel (mit einer maximalen Abweichung von +/- 20°) zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist. Diese Ausrichtung kann auch um 90° gedreht werden.

Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptgebäude- richtung abweichen. Dachaufbauten sind im Bereich des 1. Obergeschosses und nur ab einer Dachneigung von 28° Dachneigung zulässig. Hierbei ist folgendes zu beachten:

Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Hauslänge betragen, Abstand zum Giebel mindestens 3,00 m. Neben Quergiebel sind auch hier Dachaufbauten als stehende Gauben oder Schleppgauben zulässig und zwar: maximal 2 m breit, bei mehreren Gauben mindestens 1,50 m Abstand untereinander. Soweit bei Schleppgauben nur eine pro Dachfläche eingebaut wird, darf sie nur maximal 4,00 m breit sein. Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 3 m, von der Firstlinie mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, einzuhalten.

9.3. Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, Dachziegelmaterial zu erfolgen. Braun-, Rot und Anthrazitöne sind für das Dachmaterial zulässig. Solar- und Kollektoranlagen sind zulässig; sie sind

harmonisch in der Dachfläche zu integrieren und parallel zur Dachfläche zu befestigen. Es sind keine Dachaufständerungen für Solar- und Kollektoranlagen zulässig.

9.4. Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig. Die Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m und bei Garagen mind. 0,40 m.

9.5. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf bei allen Grundstücken maximal 30 cm über der Oberkante der Fahrbahnbegrenzung (= Hinterkante Straßenbegrenzungslinie) des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts liegen. Soweit die Höhe über NN vorgegeben wird, ist diese maximale Höhe einzuhalten bzw. darf nicht überschritten werden, siehe Liste am Ende der Satzung.

9.6. Außenfassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin / Gauben) zugelassen. Grelle Farben sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren.

9.7. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei der Einzelhausbebauung mind. 480 m² bei einer Doppelhaushälfte mind. 380 m².

10. Einfriedungen

10.1. Einfriedungen sind bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

10.2. Stützmauern und Sockel sind unzulässig.

11. Gestaltung der unbebauten Flächen

11.1. Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen.

11.2. Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

11.3. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

12. Antennen / Windenergieanlagen

Für das Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Windenergieanlagen sind innerhalb des Baugebietes nicht zulässig.

13. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung (Art. 6 BayBO) bzw. die laut Bebauungsplanzeichnung vorgegebenen Abstandsflächen. Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame Grenzbebauung zwischen den beiden Doppelhaushälften zulässig.

14. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig und sind in der Höhe auf maximal Unterkante Traufe zu begrenzen.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

15. Teilungsgenehmigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 22 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsge-

setzes – WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung durch die Gemeinde Wald unterliegt.

16. Hinweise

16.1. Denkmalpflege/ archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen:

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.“

16.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

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

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperrmüllabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. 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. In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

16.3. Immissionsschutzmaßnahmen / Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Landwirtschaft ausgehenden, meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehört auch der Weidebetrieb.

16.4. Hofeinfahrten:

Die Zufahrt für die Grundstücke werden in entsprechender Breite der Garagenzufahrten von der Gemeinde auf deren Kosten erstellt. Falls ein Bauwerber die Befestigung mit einem Material auf eigene Kosten ausführen möchte, muss er dies bei der Gemeinde beantragen. Kostenerstattung für das von der Gemeinde vorgesehene Material erfolgt nicht.

16.5. Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Steinbichl" 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.

16.6. 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.

C) Begründung mit Umweltbericht

Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Wald hat am 19.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 „Steinbichl“ zweite Erweiterung gefasst. Die Gemeinde Wald braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der Bevölkerung decken zu können. In den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gebieten stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung. Im unverplanten Innenbereich sind keine nennenswerten Baulücken festzustellen bzw. für die Gemeinde Wald oder für Bauwillige nicht erschließbar. Die Gemeinde Wald hat sich schon in den 90er Jahren intensiv mit Flächenrecycling beschäftigt und für den Innenbereich – alter Ortskern von Wald – einen einfachen Bebauungsplan aufgestellt, der im Jahre 1998 rechtskräftig wurde.

Es soll ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – aufgestellt werden. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 4 „Steinbichl“ zweite Erweiterung. Der Bebauungsplan wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO - ausgewiesen.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rande der Ortslage Wald, nördlich der Straße „Steinbichl“. Nördlich schließt landwirtschaftliche Nutzfläche, hier intensives Grünland an.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 138 (TF), 113 (TF), 114 (TF) und 138/10, 139/7, 139/6, Gemarkung Wald mit einer Größe von 1,82 ha.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Bestehendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald

Die Gemeinde Wald verfügt seit August 1995 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der bereits in drei Bereichen geändert wurde. Das gegenständliche Plangebiet ist hierin schon als Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Übergeordnete Planungsziele

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür sind maßgeblich das Landesentwicklungsprogramm 2013 und der Regionalplan für die Region Allgäu in der jeweils gültigen Fassung.

Es wird festgestellt, dass dem Planungsvorhaben Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Hierzu wurde vom Landratsamt Ostallgäu, Abteilung Bauplanungsrecht/Städtebau, mit Schreiben vom 10.12.2015 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Auf das Gebot der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird mit Nachdruck hingewiesen. Für Wald gilt zudem eine organische Entwicklung als übergeordnetes Planungsziel. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren wiederholt große Flächen für Wohnbebauung ausgewiesen, die darauf hinweisen, dass die Ausweisungen über einen organischen Bedarf deutlich hinausgehen. Der Nachweis über das Flächenmanagement und des Bedarfs aus der Gemeinde selbst heraus ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von Wohnbauflächenerweiterungen. Der Nachweis des örtlichen Bedarfs ist dezidiert in der Begründung zu führen.“

Dazu hat die Gemeinde folgende Abwägung getroffen:

Die Gemeinde Wald entwickelt den gegenständlichen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit 19 Bauplätzen ist durchaus für die Gemeindegroße und deren Bedarf an Wohnbauflächen begründbar. Als Hinweis möchten wir noch anmerken, dass Bebauungspläne schon seit Jahren nicht mehr genehmigt werden müssen.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll entsprechend der nördlich mit ca. 70 m angrenzenden bestehenden Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit Wohngebäuden bebaut werden. Es gilt offene Bauweise, die sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen lässt. Es können ca. 20 Bauplätze für eine Einfamilienhausbebauung gebildet werden. Das Konzept der Planung ist so angelegt, dass die Einteilung der Grundstücke insofern variabel bleibt, als je nach dem konkreten Bedarf auch zwei Doppelhäuser denkbar sind. Dies ist insbesondere in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes vorgesehen.

Es gilt zweigeschossige Bebauung wobei das erste Obergeschoss auch als Dachgeschoss ausgebildet werden kann. Für diese sogenannte II Bebauung sind nachfolgend zwei Varianten mit unterschiedlichen Kniestockhöhen denkbar, die jedoch mit fließenden Übergängen gestaltet werden können. Entscheidend ist die festgesetzte Wandhöhe von 5,80m bzw. 6,10 m und Firsthöhe von 8,70 m. Grundsätzlich kann jedoch auch die klassische zweigeschossige Bebauung gewählt werden, wobei hier auch hier die vorgenannte Wand- und Firsthöhe einzuhalten ist. Dabei bleibt in der Regel der Kniestock auf 40 cm beschränkt, wodurch in diesem Dachgeschoss kein Vollgeschoss entstehen kann. Dachaufbauten sind hierbei ausgeschlossen. Mit diesen Begrenzungen soll auch die Höhenentwicklung der Bebauung begrenzt werden. Die Verkehrsanbindung erfolgt über 3 Stichstraßen von der vorhandenen Ortsstraße – „Steinbichl“ im Süden aus und einer Planstraße in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet.

Generell gilt, auch unter Hinweis auf örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 81 BayBO):

- Alle Gebäude können mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern ausgebildet werden.
- Dachaufbauten sind pro Dachfläche nur im Bereich des 1. Obergeschosses und ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
- Quergiebel sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen und mindestens 3,00 m von der Giebelwand zurück zu setzen.
- Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Gesamthöhe (Firsthöhe) wird begrenzt, bei maximal 8,70 m. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden, Garagen in Form von Flachdächern im Einzelfall zugelassen werden. Soweit genehmigungsfreie Solarplatten und Kollektoren für die solare Warmwasserbereitung und ähnliches auf der Dachfläche montiert werden, ist auf eine harmonische Aufteilung zu achten. Aufgeständerte Anlagen sind ausdrücklich nicht zulässig. Im Übrigen möchte die Gemeinde mögliche Energiesparpotentiale fördern und nicht einschränken. Solarenergie lässt sich u. a. auch innerhalb der Fassade gestalten.

Bei der Festlegung der Dachfarbe, hier z. B. Dachplatten in naturroter Farbe, hat sich die Gemeinde Zurückhaltung auferlegt, weil sich der Gesamteindruck der Dachflächen durch die Solarnutzung nicht mehr in der ursprünglichen Einheitlichkeit verwirklichen lässt. Es dürfen allerdings nur spiegelfreie Ziegel ohne Blendwirkung verwendet werden.

Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² sind in Ost-West oder Nord-Süd so zu errichten, dass ihre längste Gebäudeachse etwa parallel (mit einer maximalen Abweichung von +/- 20°) zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist. Diese Ausrichtung kann auch um 90° gedreht werden.

Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf bei allen Grundstücken maximal 30 cm über der Oberkante der Fahrbahnbegrenzung in Höhe der Hinterkante Straßenbegrenzungslinie = Grundstücksgrenze des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts liegen. Es ist jedoch vorgesehen, sobald die Geländehöhen und die Straßenplanung vorliegen, für jedes Hauptgebäude eine Höhe des EG-Fertigfußbodens als maximale Höhe über NN vorzugeben. Dies erfolgt in einer Liste im Anschluss an die Satzung.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzelhäusern, teilweise auch mit Doppelhäusern geplant. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes für allgemein zulässig erklärt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Nutzung soll sich innerhalb des WA-Gebietes bei einer GRZ von gleich oder kleiner 0,3 bewegen. Somit steht genügend Freiraum auf der jeweiligen Parzelle um das Wohnhaus herum mit Garage und für die Eingrünung mit Freiraumgestaltung zur Verfügung. Die Geschossfläche wird bei 0,6 begrenzt, jeweils bezogen auf das Baugrundstück hinter der Straßenbegrenzungslinie.

Es gilt die offene Bauweise. Es sollen Einzelhäuser wie auch teilweise Doppelhäuser zugelassen werden. Bei der offenen Bauweise sind die Einzelhäuser als funktional selbständiges, frei – mit dem erforderlichen Abstand zu den Grundstücksgrenzen – auf einem ungeteilten Grundstück zu errichten und zwar von nicht mehr als 50 m Länge. Bei einem Doppelhaus hat sich eine Legaldefinition nur aus der Rechtsprechung der letzten Jahre als Unterfall der offenen Bauweise herausgestellt. Doppelhäuser sind hiernach planungsrechtlich Gebäude,

- deren beiden Hälften an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze so zu einer Einheit zusammengebaut sind, dass sich große Abschnitte dieser Grenzwände überlagern,
- deren Hälften jeweils auf einem selbständigen Grundstück stehen,
- deren Hälften jeweils zu einer seitlichen Grundstücksgrenze Abstand halten, die der gemeinsamen Grenzwand gegenüberliegt,
- deren beide Hälften zusammen nicht länger als 50 m sind,
- deren zwei Hälften funktional weitgehend selbständig sind.

Gebäude im Sinne dieser Definition ist das Doppelhaus als bauliche Einheit zu verstehen, denn nur als Gesamtgebäude wird es mit seitlichem Grenzabstand errichtet und entspricht damit der offenen Bauweise. Die Gebäudehälften können an der gemeinsamen Grundstücksgrenze gegeneinander versetzt werden, müssen dabei jedoch zu einem so wesentlichen Teil aneinandergelagert sein, dass der Eindruck der baulichen Einheit nicht verloren geht. An der gemeinsamen Grenzwand dieses Doppelhauses soll ebenfalls ein Doppelhaus-Teilgebäude angebaut werden.

Bezüglich der Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung (Art. 6 BayBO) bzw. die laut Bebauungsplanzeichnung vorgegebenen Abstandsflächen. Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame Grenzbebauung zwischen den beiden Doppelhaushälften zulässig.

Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt. Grundsätzlich soll es, wie im benachbarten Wohngebiet dabei bleiben, dass das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Es kann jedoch auch die klassische Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II) gewählt werden, wobei hier kein Vollgeschoss im Dachgeschoss entstehen darf. Dies ergibt sich auch durch die Tatsache, dass in diesem Dachgeschoss über dem 1. Obergeschoss keine Dachaufbauten zulässig sind. Daher wird auch bei dieser Bebauung die Wandhöhe auf 5,80m bzw. 6,10 m begrenzt. Dies ergibt dann in der Regel nur ein Kniestock von 40 cm, siehe auch die in der Satzung unter Ziffer C 1.1 festgesetzte maximale Wandhöhe von 5,80 m bzw. 6,10 m und die maximale Firsthöhe von 8,70 m.

Für die vorgenannte II Bebauung können jedoch zwei Varianten mit fließenden Übergängen angeboten werden, wobei die maximalen First- und Wandhöhen aus der Satzung C 1,1 einzuhalten sind:

Variante A:

Zwei Vollgeschosse (II), wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist und zwar mit einer Wandhöhe von maximal 6,10 m, die Dachneigung beträgt hierbei 18° - 25°, die Firsthöhe wird auf maximal 8,70 m begrenzt.

Variante B:

Zwei Vollgeschosse (II), wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist und zwar mit einer Wandhöhe von 5,80 m, die Dachneigung beträgt hierbei 25° - 38°, die Firsthöhe wird ebenfalls auf maximal 8,70 m begrenzt.

Der Dachstuhl ist jeweils unmittelbar auf die Fußpfette aufzusetzen. Die Kniestockhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden 1. Obergeschoss bis Oberkante Fußpfette in der Verlängerung der Außenwand. Bei Nebengebäuden / Garagen wird kein Kniestock zugelassen, das heißt, der Dachstuhl ist unmittelbar auf das Gebäude aufzusetzen.

Dachaufbauten: (Satzung C 1.2)

Dachaufbauten sind im Bereich des 1. Obergeschosses und nur ab einer Dachneigung von 28° Dachneigung zulässig. Hierbei ist folgendes zu beachten:

Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Hauslänge betragen, Abstand zum Giebel mindestens 3,00 m. Neben Quergiebel sind auch hier Dachaufbauten als stehende Gauben oder Schleppgauben zulässig und zwar: maximal 2 m breit, bei mehreren Gauben mindestens 1,50 m Abstand untereinander. Soweit bei Schleppgauben nur eine pro Dachfläche eingebaut wird, darf sie nur maximal 4,00 m breit sein. Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 3 m, von der Firstlinie mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, einzuhalten.

Dachaufbauten sind bei zweigeschossiger Bebauung nicht zulässig. Negative Dacheinschnitte sind generell nicht erlaubt. Dachüberstand an den Giebeln: mindestens 0,60 m; bei vorgesetzten Balkonen gilt die Außenkante der Balkonkonstruktion. Dachüberstand an den Traufseiten: mindestens 0,60 m, möglichst 1,00 m. Der Dachüberstand muss bei Garagen und Nebengebäuden mindestens 40 cm betragen.

Anzahl der Wohneinheiten:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude begrenzt und zwar pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. 2 WE. Zusätzlich sind Ferienwohnungen und Gästezimmer zulässig, sofern sie einem wechselnden Personenkreis zugeführt bleiben.

Bauplatzgröße:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei der Einzelhausbebauung mind. 480 m², bei einer Doppelhaushälfte mind. 380 m². Die Breite des Grundstücks sollte bei einer Doppelhaushälfte mind. 11,00 m betragen, gemessen parallel zur Grundstücksgrenze bzw. entlang der Straßenbegrenzungslinie.

4.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Steinbichl“, die südlich das Plangebiet tangiert. Innerhalb des Plangebietes wird die Haupterschließung durch drei Stichstraßen und eine querverlaufende Planstraße erfolgen. Nach Norden wird eine Durchfahrt mit Anschluss für mögliche künftige Erweiterungen eingerichtet. Die dort noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sind damit weiterhin gut erreichbar. Der derzeit als Nr. 13 bezifferte Bauplatz könnte alternativ auch freigelassen werden, um bei späterer Erweiterung nach Norden die Stichstraße weiterzuführen.

Die Straßenbreiten werden auf 6,50 m bzw. 7,00 m begrenzt. Die genaue Ausbildung der Fahrbahn und Seitenstreifen mit den Übergängen zu den privaten Grundstücken bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

Für die Unterbringung der privaten PKW gelten die Bedingungen der BayBO. Zusätzlich hat die Gemeinde in der Satzung festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze und pro Ferienwohnung bzw. Gästezimmer jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen ist. Bei einem Zweifamilienhaus wird der Stellplatz vor dem Garagator mitgerechnet. Die Garagen sind 5,00 m von der Hinterkante Straße = Grundstücksgrenze zurück zu setzen. Garagen in Kellergeschossen sind ausgeschlossen.

Das Gebiet wird hinsichtlich Kanal, Wasserleitung, Strom und Telekommunikation ebenfalls über die Straße „Steinbichl“ und die neue Planstraße erschlossen. Das Regenwasser vom Baugebiet wird über einen Regenwasserkanal abgeführt. Dieser verläuft weiter in nördlicher Richtung bis er in den bestehenden Graben mündet. Westlich der Marktoberdorfer Straße auf Höhe Abzweig Hammerschmiede wird ein RRB gebaut. Es erfolgt ein gedrosselter Abfluss in den Brantelsbach.

Der Schmutzwasserkanal wird vom Baugebiet in nördlicher Richtung bis zum Birngschwender Weg geführt und dann weiter Richtung Osten bis zur Marktoberdorfer Straße. Dort erfolgt der Anschluss an das Kanalsystem.

4.5 Grünordnung / Grünplanungskonzept

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

Der Eingriff wird im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 bearbeitet. Aufgrund der Bestandsermittlung und der Lage innerhalb der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Wohnbaufläche sowie der relativ geringen Größe des Plangebietes wird im Zuge der globalen Betrachtung das vereinfachte Vorgehen in Form der Checkliste angewendet und die Schutzgüter nachfolgend behandelt.

0. Planungsvoraussetzungen

Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan erstellt. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt. Das Plangebiet schließt an bestehende Wohnbebauung an und wird über die bestehende Verkehrsfläche und Planstraßen erschlossen.

1. Vorhabenstyp

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,3.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die regelmäßig mindestens 4x im Jahr gemäht wird. Es sind im Plangebiet keinerlei schützenswerte Fauna und Flora vorhanden; damit sind keine Bestandsschutzmaßnahmen erforderlich. Biotopkartierte Flächen oder FFH - Gebiete sind nicht betroffen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraum-verbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünfläche sowie der Wohn- und Nutzgärten, Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen,
- Ortsrandeingrünung auf privater Fläche entlang der westlichen und nördlichen Grenze mit 2 bis 3-reihiger Feldgehölzpflanzung, deren Umsetzung neben der Festsetzung in der Satzung des gegenständlichen Bebauungsplanes zusätzlich im Rahmen der Kaufverträge erfolgt.

3. Schutzgut Boden

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Die Höhenentwicklung des Geländes ist gering. Somit kann das Baugebiet ohne größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen entwickelt werden.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die Grundflächenzahl liegt bei maximal 0,3 in einem Bereich, der eine Einfamilienhausstruktur ermöglicht mit guter Durchgrünung.

Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- versickerungsfähige Flächen im Bereich der privaten Garageneinfahrten und Wege,
- Schotterrasen-Streifen entlang der Planstraße,
- Regenrückhaltung und Versickerung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Straßenrandes mit Anbindung an eine Rigole jeweils am westlichen und östlichen Rande innerhalb einer öffentlichen Grünfläche,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen.

4. Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete, Quellen und Quellfluren, Schichtwasser und dgl. sind nicht betroffen. Es liegt ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Es werden bei den Zu- und Einfahrten, Stellplätzen, Randstreifen der Straßen und Wegen wassergebundene Beläge festgesetzt. Eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke wird sichergestellt.

Bei dem das Plangebiet westlich begrenzenden Rudratsbachl handelt es sich laut Landschaftsplan um eine ökologisch verarmte, technisch ausgebildete Gewässerstrecke an die bisher neben einem öffentlichen Feld- und Waldweg eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandnutzung anschließt. Nach den Zielen des bestehenden Flächennutzungsplanes soll entlang des Rudratsbachl eine düngefreie Pufferzone mit ökologischer Aufwertung eingerichtet werden. Die Einrichtung der Ortsrandeingrünung in Fortführung der Fl. Nr. 138/1 nach Norden erfüllt diese Funktion.

5. Schutzgut Luft / Klima

Es handelt sich um einen im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsbereich, bei dem bereits auf dieser Planungsebene festgestellt wurde, dass weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt wird. Das Plangebiet weist nur eine Fläche von 1,83 ha auf. Diese relativ geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche gegenüber der nach Norden anschließenden landwirtschaftlichen Flächen mit hohem Grünlandanteil wird keinen Einfluss auf das Schutzgut Luft und das Klima haben. Im Übrigen ist ein Einfamilienhausgebiet mit begrenzter Höhenentwicklung und guter Durchgrünung vorgesehen, die den vorgenannten Ansatz positiv unterstreicht.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt nördlich an bestehende Baugebiete an. Mit dem Plangebiet wird keine exponierte und weit in die Landschaft einwirkende Höhenlage beansprucht. Das Gelände ist weitgehend eben. Die geplante Bebauung wird sich mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen. Es handelt sich nicht um eine sichtexponierte oder weithin in die Landschaft sichtbare Hanglage. Es sind auch keine kulturhistorischen bzw. landschaftsprägenden Elemente betroffen.

Zusammenfassung

Die im Leitfaden abgedruckte Checkliste kann vollständig mit „ja“ angekreuzt werden. Es kann somit auf die differenzierte Vorgehensweise der Ziffer 3.2 des vorgenannten Leitfadens verzichtet werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind. Die Auswahl kann gemäß der Liste in Ziffer B 8 der Satzung erfolgen.

4.6 Alternative Plankonzepte

Gemäß Anlage zu § 1 Abs. 4 und § 2a BauGB Ziffer 2 d) sind Angaben zu machen über in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche, die durch Bebauungspläne nach dem jeweiligen Bedarf in Abschnitten entwickelt werden kann. Dies geschieht mit der vorliegenden Planung. Bei diesen konkreten Planungsentscheidungen spielt die Verfügbarkeit eine entscheidende Bedeutung.

5. Planverwirklichung

5.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung nach den Bestimmungen des BauGB wird nicht erforderlich. Die Gemeinde Wald wird eine einvernehmliche Grundstücksteilung vornehmen. Insofern werden die einzelnen Baugrundstücke parzelliert und an Bauinteressenten verkauft.

5.2 Flächenbilanz

Gebietsteil	Fläche [m ²]	Fläche [ha]	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	13449	1,34	73,9
Verkehrsfläche (öffentlich)	2854	0,29	15,7
Grünfläche (privat)	1882	0,19	10,4
Gesamt	18185	1,82	100%

5.3 Wasserwirtschaft

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Für das betroffene Gebiet ist aus den Erfahrungen des südlich benachbarten Baugebietes mit relativ oberflächennahem Grundwasser 4 - 6 m unter GOK) zu rechnen. Aufgrund dieser Grundwasserflurabstände wird darauf hingewiesen, die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und auf Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel sicherzustellen.

Es ist eine Bodenerkundung vorgesehen, die u. a. auch für die Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen von Bedeutung ist.

Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei.

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Abwasserleitung mit Anschluss an die Kläranlage Marktoberdorf angeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Regenwasser vom Baugebiet wird über einen Regenwasserkanal abgeführt. Dieser verläuft weiter in nördlicher Richtung bis er in den bestehenden Graben mündet. Westlich der Marktoberdorfer Straße auf Höhe Abzweig Hammerschmiede wird ein RRB gebaut. Es erfolgt ein gedrosselter Abfluss in den Brantelsbach.

5.4 Strom, Telekom

Die bestehenden Stromversorgungsleitungen werden hinsichtlich ihrer Lage noch mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt. Es ist vorgesehen, die vorhandene Kabelversorgung aus dem benachbarten Wohngebiet in das Plangebiet zu erweitern.

Dies gilt auch für die Versorgung mit Leitungen der Telekommunikation. Die nachfolgenden Stellungnahmen enthalten Aussagen zur Erschließungsplanung, die zu beachten sind.

Zum frühzeitigen Verfahren hat die Bayernets GmbH in München mit Schreiben vom 20.11.2015 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Aufgrund rechtlicher Vorgaben wurde das Netz der Bayerngas GmbH im Wege der Ausgliederung auf die bayernets GmbH übertragen. Die bayernets GmbH ist in Angelegenheiten, die den Netzbetrieb betreffen, insoweit Rechtsnachfolger der Bayerngas GmbH. Die bayernets GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Bayerngas GmbH ist unabhängiger Fernleitungsnetzbetreiber im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes.

Im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes – wie in den uns übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Westlich des Rudratsbacht bzw. des Weges, weisen wir Sie jedoch auf unsere Gashochdruckleitung

Marktoberdorf-Kempton (MK37/3700) DN500/PN80 mit Begleitkabel hin.

Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden. Der Schutzstreifen unserer Leitung ist 8m breit (je 4m beiderseits der Rohrachse). Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert. In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteiler-schränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren etc. - nicht zulässig.

•Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.

•Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig, die Mindestdeckung der Gasleitung von 1m darf nicht unterschritten werden.

•Ein 4 m breiter Streifen - je 2m beiderseits der Rohrachse - ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.

•Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit bayernets gestattet.

•Das Befahren der bayernets-Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit bayernets erlaubt.

•Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.

•Weitergehende Sicherungsmaßnahmen die erst im Zuge der Bautätigkeiten, an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets ausdrücklich vor.

•Für jegliche Bauarbeiten im Schutzstreifen unserer Leitungen ist eine örtliche Einweisung unbedingt erforderlich.

•Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.

Zu ihrer Information übersenden wir Ihnen einen Lageplan M 1:1000 unserer Leitung und Kabel in diesem Bereich. Eine genaue Angabe der Lage der Leitung ist jedoch nur nach örtlicher Einweisung möglich. Wir senden Ihnen unseren Plan als pdf-Datei. In dieser Datei ist der jetzige Stand der Leitungslage dargestellt, Änderungen oder Erweiterungen können von uns nicht automatisch nachgemeldet werden. Die Datei wird von uns ausschließlich für Ihre jetzige o. a. Maßnahme zur

Verfügung gestellt, jede andere Verwendung bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung, Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jegliche Planungen und Maßnahmen im Bereich unserer Gashochdruckleitung sind rechtzeitig mit uns abzustimmen.
Aufgrund der Nähe unserer Gashochdruckleitung zum Geltungsbereich und der uns unbekanntem Ausgleichsfläche bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.
Sollten Sie noch weitere Pläne benötigen oder Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Zum frühzeitigen Verfahren hat die LEW Verteilnetz GmbH in Buchloe mit Schreiben vom 20.11.2015 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn die nachstehenden Hinweise beachtet werden. Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft unsere 20-kV-Kabelleitung WD102 und zwei Teilstücke einer 1-kV-Kabelleitung. Unsere Kabelleitungen sind im beigelegten Kabellageplan M = 1 : 500 dargestellt. Der Bestand unserer 20-kV-Kabelleitung ist durch geeignete Maßnahmen weiterhin zu gewährleisten. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apakl> abgerufen werden. Der Schutzbereich beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse.

Zukünftige Stromversorgung Das ausgewiesene Neubaugebiet werden wir über neue 1-kV-Kabelleitungen aus den umliegenden Transformatorstationen erschließen. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen. Die genauen Trassen der zukünftigen Niederspannungskabel können erst festgelegt werden, wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist.
Allgemeines

Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebietes bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Hierzu bitten wir rechtzeitig unsere

Betriebsstelle Biessenhofen Ebenhofener Straße 36 87640 Biessenhofen Tel. 08341/9527-55 zu verständigen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umliegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Bauleitplanung einverstanden.“

Zum Verfahren hat die Deutsche Telekom in Kempten mit Schreiben vom 01.12.2015 und 08.03.2016 (Vorgang 2016178) folgende Stellungnahme abgegeben:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 5802 13737 Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

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

5.5 Abfallentsorgung

Zum frühzeitigen Verfahren hat Landratsamt Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft, mit Schreiben vom 16.11.2015 folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Gemeinde Wald für den Aufgabenbereich der Kommunalen Abfallwirtschaft, im Rahmen der Beteiligung entsprechend § 4 BauGB, wie folgt Stellung:
Gemäß GUV-Regeln ist bei 90°-Kurven eine durchgängige Mindestdurchfahrbreite von 5,50 m einzuhalten. Beim geplanten Vorhaben bitten wir dies insbesondere an der Einfahrt zwischen den Parzellen 8 und 9 in die östliche Erschließungsstraße zu beachten.“*

Hierzu wurde folgende Abwägung getroffen.

Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und Beachtung. Die Straßenverkehrsfläche ist mit einer Breite von 6,5m in der Planzeichnung vermasselt worden.

5.6 Altlasten

Altlasten sind keine bekannt.

Es wird die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde erwartet.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine UVP Prüfung oder eine Vorprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine Vorhaben nach Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) gegeben sind. Ein Umweltbericht ist der Begründung beigelegt.

7. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und Marktoberdorf, die über die Verwaltungsgemeinschaft Seeg zur Verfügung gestellt wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherheit oder Versetzung oder Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 4 „Steinbichl“, zweite Erweiterung in der Fassung vom 18.04.2016

Vorbemerkungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

- Art der Bebauung** (Inhalt, Art und Umfang) Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Grünfläche. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rande der Ortslage Wald, nördlich des bestehenden Wohngebietes.
- Art der Bebauung** (Ziele, Festsetzungen) Die zulässige Nutzung liegt im WA-Gebiet bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximal 0,6. Es ist eine max. zweigeschossige Bebauung zugelassen.
- Erschließung** Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Steinbichl mit drei Anschlüssen nach Norden, die über eine quer verlaufende Planstraße angebunden sind.
- Flächenbedarf** Der Umfang des Plangebietes für den Bebauungsplan ist 1,82 ha groß. Es können ca. 20 Bauplätze entstehen, wobei Doppelhäuser möglich sind. Die Bauplätze für Einzelhäuser sollten mindestens 480 m², die für Doppelhäus hälften mindestens 380 m² groß sein. Damit wird ein Betrag zu einem flächensparenden Bauen erreicht, zumal der Anteil der Verkehrsfläche nur bei knapp 16 % einschließlich Straßenbegleitgrün liegt.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

- Bodenschutz** Funktion des Bodens sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.
- Berücksichtigung im Bauleitplan* Aufgrund der verschiedenen Themenkarten des Flächennutzungsplanes und der hierbei vorgenommenen Bestandserhebungen bestehen keine Einschränkungen für das Plangebiet. Durch die geringe GRZ, die Einzelhausbebauung und den geringen Verkehrsflächenanteil wird die Bodenversiegelung gering gehalten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.
- Immissionsschutz** Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).
- Berücksichtigung in der Bauleitplanung* Lärmschutzmaßnahmen sind keine geplant. Emissionen aus der Landwirtschaft sind hinzunehmen.
- Wasserschutz** Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.
- Berücksichtigung in der Bauleitplanung* Es besteht Anschluss an die örtliche Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Marktoberdorf wobei das Abwasser in Wald gesammelt und mit einer Druckleitung nach Marktoberdorf geführt wird. Das Oberflächen-

wasser soll allerdings an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete. Außerhalb des Plangebietes jenseits des Feldweges Fl. Nr. 137 verläuft der Rudratsbachl, ein ökologisch verarmtes, technisch ausgebildetes Gewässer, begleitet von einem Grünstreifen links und einem Feldweg rechts des Baches. Es soll eine Bodenerkundung durchgeführt werden, aus der auch Erkenntnisse gewonnen werden, wie die Oberflächenwasserversickerung geregelt werden kann.

Natur- und Landschaftsschutz

Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Es handelt sich um ein bislang intensiv genutztes Grünland. Es sind keine besonderen schützenswerten Vorkommen erkannt worden. Es liegen keine Schutzgebiete vor. Die weitere Beurteilung des Eingriffs erfolgt nach dem Leitfaden im sog. vereinfachten Vorgehen gemäß Checkliste.

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes entspricht einer groben Einschätzung und wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)

Bisher Außenbereich. Derzeitige Nutzung: intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftetes Grünland.

Schutzgut

Kurze Beschreibung

Kurze Bewertung

Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

keine besonderen Arten vorh.

geringe Bedeutung für den Artenschutz

Boden

- unversiegelte Fläche,
- Altlasten: keine bekannt

Geringe bis mittlere Bedeutung

Wasser

- kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet,

Aufgrund des hohen Anteils nicht versiegelter Fläche geringe Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung, geringe Bedeutung für Trinkwasserneubildung.

Luft und Klima

Keine wesentliche Kaltluftentstehungsfläche – Grünland

Geringe bis mäßige Bedeutung für das örtliche Kleinklima.

Landschaft

Ortsrandlage im Anschluss an ein bestehendes Baugebiet

Mittlere Bedeutung

Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit

Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung

Geringe Bedeutung

Kultur- und Sachgüter

Nicht betroffen,

Geringe Bedeutung

Natürliche Ressourcen

Intensivgrünland

Geringe Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	Erhebl. nicht erhebl./gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	x	Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die intensiv genutzte Grünlandnutzung konnte sich hier keine sehr umfangreiche Artenvielfalt entwickeln. Diese Einschränkung wird durch die Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.
Boden	x	Versiegelung bisher unbebauter Flächen, aber bei geringer Dichte und aufgelockerter Bebauung.
Wasser	x	Durch Bebauung/ Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt. Durch besondere Maßnahmen wie wassergebundene Decken bei den Hofeinfahrten, Oberflächenwasserversickerung, u. dgl. kann dies allerdings weitgehend ausgeglichen werden.
Luft	x	Emissionen der Heizanlagen der geplanten Bebauung von voraussichtlich untergeordneter Bedeutung. Dies gilt auch für den Ziel- und Quellverkehr.
Klima	x	Keinen nennenswerten Einfluss durch die geplante Bebauung. Nur lokale Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	x	Geringe Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	x	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	x	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen	x	Geringe Bedeutung

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich um eine relativ kleine Erweiterung im Nordwesten von Wald, die über die Straße „Steinbichl“ und Planstraßen erschlossen wird. Es wird das vereinfachte Verfahren nach der Checkliste angewendet.

5.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:

Es handelt sich um ein intensiv genutztes Grünland. Es wird der Kategorie I „Gebiet geringer Bedeutung“ und aufgrund der geplanten geringen Dichte < 0,35 um ein Gebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Feld B I). Für diese Planungsfälle kann das vereinfachte Vorgehen angewendet werden, womit dem Faktor 0,2 bis 0,5 ausreichend Rechnung getragen ist.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Es werden im Bebauungsplan einige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, insbesondere soll die Versiegelung durch wassergebundene Decken der Wege und Straßenränder sowie der Hof- und Garagenzufahren minimiert werden. Im Plangebiet werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Im Übrigen siehe Kapitel D) Ziffer 4.5.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen:

Es wurde die Checkliste in Verbindung mit dem integrierten Grünordnungsplan angewendet. Insofern sind externe Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes. Das Grünland wird weiterhin mit intensiver Bewirtschaftung für die Landwirtschaft genutzt.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gesehen. Die bestehende Siedlungsfläche wird zwischen dem Feldweg Fl. Nr. 137 im Westen und dem Feldweg der Fl. Nr. 113 und 114 im Osten um ca. 70 m nach Norden erweitert. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage zu § 1 Abs. 4 und § 2a BauGB Ziffer 2 d) sind Angaben zu machen über in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine im Flächennutzungsplan bereits vorbereitete Wohnbaufläche, die für die Aufstellung eines Bebauungsplanes verfügbar gemacht wird.

Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wurde bereits die Betrachtung zu Alternativen vorgenommen und dieser Fläche begründet der Vorzug für die Entwicklung von Wohnbebauung gegeben.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende Abschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none">– Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013– Regionalplan Allgäu (16)– Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald– Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu– Biotopkartierung– Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">– Integrierter Grünordnungsplan unter Beachtung des Landschaftsplanes auf der Ebene des Flächennutzungsplans.
Verwendete Verfahren	<ul style="list-style-type: none">– Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...)
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	<p>Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.</p>

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes und bei seiner Durchführung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sein. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Aufgrund der Lage im südlichen Allgäu mit ausgeprägter Fremdenverkehrsstruktur sollen die nach § 4 Abs. 3 nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein für zulässig erklärt werden.

Eine Überprüfung möglicher Umweltbelastungen, wie sie nach Fertigstellung der Wohnhäuser möglicherweise entstehen können, soll nach der Fertigstellung der Besiedlung erfolgen.

10. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Gemeinde Wald hat am 19.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Steinbichl“, zweite Erweiterung, beschlossen und mit der Ausarbeitung das Büro für kommunale Entwicklung – abtplan -, Kaufbeuren, beauftragt. Auf den Grundstücken mit Fl. Nr. 138 (TF), 113 (TF), 114 (TF) und 138/10, 139/7, 139/6, Gemarkung Wald, soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Das Plangebiet umfasst ca. 1,82 ha. Über das Gelände kann die Gemeinde Wald frei verfügen. Es werden keine Schutzgüter erheblich beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordwestlichen Rande der Ortslage Wald und schließt nördlich an den gültigen Bebauungsplan Nr. 4 „Steinbichl“ an. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Steinbichl“ von der an drei Stellen eine nördlich abgesetzte Planstraße angebunden wird. Im Nordwesten und Nordosten wird eine Verkehrsverbindung nach Norden vorbereitet.

Es sind ca. 20 Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen, wobei auch Doppelhäuser errichtet werden können.

Die Gemeinde Wald hat am 19.10.2015 die Aufstellung der zweiten Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Steinbichl“ beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 11.11.2015 bis zum 14.12.2015. Hierzu wurden die Planunterlagen in der Gemeinde Wald und in der Verwaltungsgemeinschaft Seeg, jeweils zu den üblichen Öffnungszeiten für Jedermann zur Einsicht bereitgehalten. Die Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden in der gleichen Zeit mit Schreiben vom 11.11.2015 und Termin 14.12.2015 beteiligt.

Am 25.01.2015 wurden die zum frühzeitigen Verfahren eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen abgewogen, der erarbeitete Entwurf beraten und der Billigungsbeschluss zur Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand von Montag den 08.02.2016 bis zum Dienstag den 08.03.2016 statt. Hierzu wurden die Planunterlagen in der Gemeinde Wald und in der Verwaltungsgemeinschaft Seeg, jeweils zu den üblichen Öffnungszeiten für Jedermann zur Einsicht bereitgehalten. Die Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden in der gleichen Zeit mit Schreiben vom 04.02.2016 und Termin 08.03.2016 beteiligt.

In der Sitzung vom 18.04.2016 hat der Gemeinderat nach Abwägung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen den Satzungsbeschluss gefasst.

Kaufbeuren, den 18.04.2016

Gemeinde Wald,

Thomas Haag, Stadtplaner

Purschke, 1. Bürgermeisterin