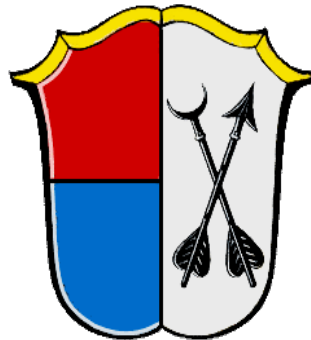


Gemeinde Wildpoldsried
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan
„Weidachstraße“

gemäß § 13a BauGB

Entwurf
i. d. F. vom 06.02.2019

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Anlagen: Schemaschnitte A-E und Querschnitte V, W

Begründung

Umweltbericht

| | |
|---|--|
| Auftraggeber Gemeinde Wildpoldsried Kemptener Straße 2 87499 Wildpoldsried | Tel.: 08304.9205.0 Fax: 08304.9205.20 E-Mail: gemeinde@wildpoldsried.de |
| Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren | Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de |
| Schalltechnische Untersuchung hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik Kolpingstr. 15 86916 Kaufering | Tel.: 08191/971437 Fax.: 08191/971438 E-mail: info@hils-consult.de |

Satzung der Gemeinde Wildpoldsried für den Bebauungsplan „Weidachstraße“ gemäß § 13a BauGB

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ausläufer der Ortslage Wildpoldsried. Er beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1030/2 (TF, Bahnhofstraße), 1030/22 (TF), 1030/23, 1030/24, 264/1, 260/2 und 264, alle Gemarkung Wildpoldsried. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,21 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __.__.2019. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom __.__.2019 beigefügt.

§ 3 Art der Baulichen Nutzung

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zum Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und zum anderen Teils als Mischgebiet mit den Gebietsteilen MI-1, MI-2 und MI-3 gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgeschlossen sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen.
3. Im Mischgebiet (MI-1, MI-2 und MI-3) ausgeschlossen sind die allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls ausgeschlossen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl im Allgemeinen Wohngebiet, als auch im Teilgebiet MI-2 und MI-3 bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen können zugelassen werden.
In der gegenständlichen Planung wird davon Gebrauch gemacht. Es wird eine Überschreitung um mehr als 50 von 100 zugelassen, jedoch nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8.
3. Die Bebauung der Bauplätze 4, 5 und 6 im WA dürfen unter Hinweis auf § 9 Abs. 2 BauGB Ziffer 2 erst nach der Bebauung der vorgelagerten Mischgebäude des MI-2, die des Bauplatzes 9 (WA) erst nach der Bebauung des Bauplatzes 7 (MI-3) erfolgen.

§ 5 Bauweise / Gebäudestellung / Grundstücksgröße

Sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für die Teilgebiete MI-2 und MI-3 gilt:

1. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind Einzel- und Doppelhäuser und im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets zudem auch Hausgruppen zulässig.
3. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Balkone, Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
4. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB-EG) darf höchstens auf dem Niveau gemäß der Tabelle in § 8 Nr. 7 der Satzung liegen.
5. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayer. Bauordnung (Art. 6 BayBO)

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

1. Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
2. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern und müssen daher einen Abstand von mindestens 1,0 m von der Straßenhinterkante einhalten.
3. In der Planzeichnung sind Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Darin dürfen die nach Planeinschrieb und Planzeichenerklärung näher bestimmten Vorhaben realisiert werden (Tiefgarage, Überbauung mit Balkonen, Garagen, Carports). In diesen Flächen dürfen Carports, soweit entsprechend gekennzeichnet, auch direkt an der Straße errichtet werden.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen außerhalb der Baugrenzen, sofern sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofnutzungen benötigt werden, sind flächig zu begrünen und als solche zu erhalten.
2. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.
3. Auf den Baugrundstücken sind pro 350 m² ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Je 5 erforderliche Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
4. Es sind binnen eines Jahres nach Baubeginnanzeige zusätzlich im Abstand von 4 bis 10 m von der südlichen Geltungsbereichsgrenze zusätzliche Bäume nach Pflanzliste mit freier Standortwahl zu pflanzen: bei Bebauung der Baufenster 7, 8, oder 9: jeweils 3 und bei Bebauung des Baufensters 10 ein Baum
5. Bei Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen kann aus den nachfolgenden Pflanzlisten gewählt werden. Bei der Pflanzauswahl ist bei den mit „*“ gekennzeichneten Baumarten das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 2 x v, m.B. 200 – 250 cm hoch

Acer campestre

Prunus avium*

Betula pendula*

Carpinus betulus*

Feldahorn

Vogelkirsche

Birke

Hainbuche

Obstbäume

3x vmB

Stammumfang 14-16 cm
auch Halbstamm

heimische Obstgehölze (Schalen- und Steinobst),
Kernobst nur, wenn nicht oder in geringen Maße
durch Feuerbrand gefährdet

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 80 – 100 cm

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus cathartica

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Kornelkirsche

Roter Hartriegel

Haselnuss

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Echter Kreuzdorn

Hunds-Rose

Holunder

Wolliger Schneeball

Eine Auswahl feuerbrandresistenter Arten ist unter folgender Adresse zu finden:
<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht dürfen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes nicht verwendet werden.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude
 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO.

1. Für die Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

| Gebietsteil | WH, max. | Dachneigung | Bauweise | Vollgeschosse |
|-------------|--|-------------|----------|----------------|
| WA | 5,50 m | 18° - 24° | ED, o | II (maximal) |
| MI-1 | Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB | | | |
| MI-2 | 5,50 m | 18° - 24° | ED, o | II (zwingend) |
| MI-3 | 9,00 m | 12° - 18° | ED, o | III (zwingend) |

Definition

E = Einzelhausbebauung, D = Doppelhausbebauung,

o = offene Bauweise

WH = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB-EG) bis zur Oberkante Dachhaut am Durchstoßpunkt in Verlängerung der Außenwand.

II (maximal/zwingend) = zwei Vollgeschosse, entweder maximal oder zwingend, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

III (zwingend) = zwingend drei Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist
 Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

2. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten ist folgend geregelt:
- DHH = 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
 - EFH = 1 Wohneinheiten je Einfamilienwohnhaus
 - MFH = keine Regelung
3. Es sind für Hauptgebäude symmetrische Satteldächer vorgeschrieben. Für Garagen, Carports, Nebengebäude und eingeschossige Anbauten sind Satteldächer, Pultdächer (7° - 16° DN) und Flachdächer zulässig. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt. Dachaufbauten wie Gaupen und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von mehr als 23° zulässig, soweit sie folgende Rahmenbedingungen einhalten: Gesamtmaß max. 1/3 der Gebäudelänge (von Giebel zu Giebel), Abstand zum First mind. 0,30 m (Höhe), zu den Giebelwänden mind. 2,50 m. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
4. Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und -neigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen, siehe Art. 8 BayBO. Bei der Fassadengestaltung sind Putzfassaden mit hellen Farben und Holzschalungen zu bevorzugen. Dachbegrünung ist zulässig.
5. Bei den Gebäuden und der Tiefgarage im Teilgebiet MI-3 sind die sichtbaren Fassaden von Tiefgarage und Kellergeschoss mit Holz zu verschalen.
6. Solar- und Photovoltaikanlagen sind entweder integriert in die Dachfläche, auf dem Dach (bis max. 15 cm über Dachfläche), oder als Fassadenelemente in die Fassade integriert zulässig. Aufständerungen auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind gänzlich unzulässig.
7. Folgende Höhen m ü NN gelten für die Baugrundstücke 1 – 10 als Maximalhöhen für die Lage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) für die Hauptgebäude.

| Baufenster | Max. Höhe OK FFB EG in m ü NN. |
|------------|--------------------------------|
| 1. | 727,83 |
| 2. | 727,49 |
| 3. | 727,15 |
| 4. | 728,85 |

| | |
|-----|------------------|
| 5. | 728,34 |
| 6. | 728,00 |
| 7. | 724,50 |
| 8. | 724,50 |
| 9. | (Bestand) 726,90 |
| 10. | 729,50 |

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung

1. Einfriedungen und Stützkonstruktionen:
Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gelände und mit einem Abstand von 1,5 m zur Verkehrsfläche zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind
 - optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen.
2. Für Gewerbegrundstücke wird die Höhe der Einfriedungen auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
3. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden und wird vom Grundstück gedrosselt in einen Kanal, der zu einer Rigole entlang der Bahnhofstraße führt, eingeleitet.
4. Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Die Befestigung von Hof- und Parkflächen mit nicht versickerungsfähigen Belägen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist unzulässig. 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.
5. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten. Aufschüttungen und Stützmauern im Bereich von 1 m beiderseits der Bahnhofstraße sind unzulässig.
6. Im Bereich der Böschung entlang der Bahnhofsstraße auf Höhe der Bauplätze mit den Indexzahlen 1, 2 und 3 ist eine Böschungsneigung von bis zu 45° zulässig. Böschungen sind zu sichern.
7. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
8. 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.

§ 10 Immissionsschutz

(Hinweis: Die nachfolgende Passage entspricht den Vorschlägen aus Ziffer 7 der schalltechnischen Untersuchung)

1. Verkehrslärm:

Vorbemerkung:

Für innerhalb des Plangebiets neu geplante (Wohn-)Gebäude östlich der Bahnhofstraße ist tlw. mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen durch die westlich verlaufende Bahnlinie (*Kempten - Günzach*) zu rechnen. Dabei werden insbesondere an den schienenzugewandten Westfassaden sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete [von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts] sowie Mischgebiete [von 60/50 dB(A) tagsüber/nachts] teilweise nicht eingehalten bzw. tagsüber bis zu 4 dB(A), nachts bis zu 8 dB(A) deutlich überschritten. Dementsprechend werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. BImSchV nachts teilweise ebenfalls nicht eingehalten bzw. bis zu 4 dB(A) deutlich überschritten.

Umso mehr ist damit für die innerhalb des Plangebiets bereits bestehende und unmittelbar an die Bahnlinie angrenzende Bebauung westlich der Bahnhofstraße (mit Ausnahme der Ostfassaden) sowohl tagsüber als auch

nachts mit deutlichen Überschreitungen der gebietspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für ein Mischgebiet [von 60/50 dB(A)] tagsüber um bis zu 12 dB(A), nachts um bis zu 17 dB(A) zu rechnen. Dementsprechend werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. BImSchV ebenfalls nicht eingehalten bzw. tagsüber um bis zu 8 dB(A), nachts um bis zu 13 dB(A) deutlich überschritten. Ob und inwieweit sich im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens aus der schalltechnischen Bewertung konkrete (bauliche) Konsequenzen für den Bestand ableiten lassen, kann aus schalltechnischer Sicht nicht abschließend beurteilt werden. Die diesbezüglich vorgenommene Bewertung der Bestandsbebauung hat daher einen informativen Charakter.

2. Aktive Schallschutzmaßnahmen:

- (1) Die Bebauung im Bereich des geplanten „Mischgebiets“ (Baufelder 1 - 3 und 7+8) muss mit mindestens 2 Vollgeschossen ausgeführt werden.
- (2) Die Bebauung im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets“ darf mit höchstens 2 Vollgeschossen ausgeführt werden.
- (3) Vor dem Hintergrund der schalltechnisch berücksichtigten, abschirmenden Wirkung der bereits bestehenden Bebauung westlich der Bahnhofstraße, sind im Falle von Ersatzneu- und Umbauten diese mit vergleichbaren oder größeren äußeren Abmessungen herzustellen.

3. Passive Schallschutzmaßnahmen:

- (1) Für die besonders betroffenen Fassaden mit Beurteilungspegeln größer 50 dB(A) nachts sind im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-/Kinderzimmer sowie Arbeits- und Praxisräume) nur ausnahmsweise anzuordnen bzw. sind vorzugsweise auf zur Schallquelle abgewandte Fassadenbereiche hin zu orientieren. Insbesondere ist bei den o.g. besonders belasteten Fassaden ohne weitere Maßnahmen auf eine Anordnung von zum Lüften erforderlichen (öffnbaren) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen grundsätzlich zu verzichten.
- (2) Wo bei Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 - jedoch zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV in Verbindung mit einer Unterschreitung der nächtlichen Beurteilungspegel von 50 dB(A) - eine schalltechnisch günstige Orientierung nicht möglich ist, müssen die erforderlichen Innenpegel in Aufenthaltsräumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (insbes. der Fenster) sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen. Nachdem bei Fenstern die erforderliche Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand erreicht wird, sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftaustausches schalltechnisch wirksame Vorbauten (vollverglaste Loggien, Terrassenbrüstung als bis zur Traufe geschlossene Verglasung, Prallscheiben) oder alternativ schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die eine Einhaltung von Rauminnenpegeln entsprechend der Schutzbedürftigkeit gewährleisten, vorzusehen.
- (3) Erforderliche Luftschalldämmung Außenbauteile:
Bei Bauanträgen sind nachfolgende erforderliche Schalldämm-Maße der Fassaden zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Grundrissorientierung, Abschirmung o.ä.) nachgewiesen werden können.

| Gebäude / Baugrenze | Fassadennr./ Ausrichtung | Lärmpegelbereich (LPB) | Aufenthaltsräume in Wohnungen ^{b)} | Bürräume und ähnliches ^{b)} | erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude | | |
|---|--------------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|--|--|-----------------------|
| | | | | | <i>mech. Lüftungsanlage / Einzellüfter</i> | <i>Vorbauten oder Doppelfassade / verglaster Balkon / Loggia</i> | <i>„Prallscheibe“</i> |
| | | Gem. DIN 4109-1:2016-07 | <i>erf. R'_{w,ges} des Außenbauteils in dB</i> Gem. DIN 4109-1:2016-07 | | | | |
| Geplante Bebauung östlich der Bahnhofstraße | | | | | | | |
| Baufeld / Bauplatz 1 | Nord | III | 35 | 30 | + |) |) |
| | West | IV | 40 | 35 | + |) |) |
| | Süd | III | 35 | 30 | + |) |) |
| | Ost ^{a)} | I | 30 | 30 | -- | -- | -- |
| Baufeld / Bauplatz 2 | Nord | III | 35 | 30 | + |) |) |
| | West | IV | 40 | 35 | + |) |) |
| | Süd | III | 35 | 30 | 0 |) |) |
| | Ost ^{a)} | I | 30 | 30 | -- | -- | -- |
| Baufeld / Bauplatz 3 | Nord | II | 30 | 30 | -- | -- | -- |
| | West | IV | 40 | 30 | + |) |) |
| | Süd | III | 35 | 30 | + |) |) |
| | Ost ^{a)} | I | 30 | 30 | -- | -- | -- |
| Baufeld / Bauplatz 4 | Nord | III | 35 | | 0 |) |) |

| Gebäude / Baugrenze | Fassadennr./ Ausrichtung | Lärmpegelbereich (LPB) Gem. DIN 4109-1:2016-07 | Aufenthaltsräume in Wohnungen ^{b)} | Bürräume und ähnliches ^{b)} | erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude | | |
|--|--------------------------|--|---|--------------------------------------|--|--|-----------------------|
| | | | | | <i>mech. Lüftungsanlage / Einzellüfter</i> | <i>Vorbauten oder Doppelfassade / verglaster Balkon / Loggia</i> | <i>„Prallscheibe“</i> |
| | West | III | 35 | | 0 |) |) |
| | Süd | III | 35 | | 0 |) |) |
| | Ost ^{a)} | III | 35 | | 0 |) |) |
| Baufeld / Bauplatz 5 | Nord | III | 35 | | + |) |) |
| | West | II - III | 30-35 | | 0 |) |) |
| | Süd ^{a)} | II | 30 | | -- | -- | -- |
| | Ost ^{a)} | II - III | 30-35 | | 0 |) |) |
| Baufeld / Bauplatz 6 | Nord | I - II | 30 | | -- | -- | -- |
| | West | II | 30 | | -- | -- | -- |
| | Süd | II | 30 | | 0 |) |) |
| | Ost ^{a)} | II | 30 | | -- | -- | -- |
| Baufeld / Bauplatz 7 | Nord | III - IV | 35 - 40 | 30 - 35 | + |) |) |
| | West | IV - V | 40 - 45 | 35 - 40 | + |) |) |
| | Süd | III - IV | 35 - 40 | 30 - 35 | + |) |) |
| | Ost ^{a)} | I | 30 | 30 | -- | -- | -- |
| Baufeld / Bauplatz 8 | Nord | III - IV | 35 - 40 | 30 - 35 | + |) |) |
| | West | IV | 40 | 35 | + |) |) |
| | Süd | II - III | 30 - 35 | 30 | 0 |) |) |
| | Ost ^{a)} | I | 30 | 30 | -- | -- | -- |
| Baufeld / Bauplatz 9 ^{c)} | Nord | II | 30 | n.v. | -- | -- | -- |
| | West | II | 30 | n.v. | -- | -- | -- |
| | Süd | II | 30 | n.v. | -- | -- | -- |
| | Ost ^{a)} | I - II | 30 | n.v. | -- | -- | -- |
| Baufeld / Bauplatz 10 | Nord | II | 30 | n.v. | -- | -- | -- |
| | West | II | 30 | n.v. | -- | -- | -- |
| | Süd | II | 30 | n.v. | -- | -- | -- |
| | Ost ^{a)} | II | 30 | n.v. | -- | -- | -- |
| Bestandsbebauung westlich der Bahnhofstraße | | | | | | | |
| Bahnhofstraße 31 ^{c)} | Nord | V | 45 | 40 | + |) |) |
| | West | VI | 50 | 45 | + |) |) |
| | Süd | V | 45 | 40 | + |) |) |
| | Ost | I - III | 30-35 | 30 | 0 |) |) |
| Bahnhofstraße 32 ^{c)} | Nord | V | 45 | 40 | + |) |) |
| | West | VI | 50 | 45 | + |) |) |
| | Süd | V | 45 | 40 | + |) |) |
| | Ost | I - III | 30-35 | 30 | 0 |) |) |
| fiktiv Fl.-Nr. 1030/23 | West | VI | 50 | 45 | + |) |) |
| fiktiv Fl.-Nr. 1030/24 | West | VI | 50 | 45 | + |) |) |
| Bahnhofstraße 33 ^{c)} | Nord | V | 45 | 40 | + |) |) |
| | West | IV | 50 | 45 | + |) |) |
| | Süd | V | 45 | 40 | + |) |) |
| | Ost | II | 30 | 30 | 0 |) |) |
| n.v. | = | nicht vorhanden | | | | | |
| + | = | erforderliche Maßnahme | | | | | |
| 0 | = | empfohlene Maßnahme | | | | | |
|) | = | alternativ zur erforderlichen oder empfohlenen Maßnahme | | | | | |
| a) | = | Die angegebenen Werte für die Ostfassade sind in erheblichem Maße von der Eigenabschirmung des Gebäudes abhängig. | | | | | |
| b) | = | Bei zwei angegebenen Werten, bezieht sich der niedrigere auf das unterste Geschoss und der höhere auf das Ober- bzw. Dachgeschoss | | | | | |
| c) | = | Die Immissionsorte westlich der Bahnhofstraße beschreiben im Wesentlichen die bereits bestehende Bebauung die Darstellung hat daher vorwiegend informativen Charakter. | | | | | |
| Mit Bezug auf das laufende Bauleitplanverfahren wird im vorliegenden Fall auf die Berücksichtigung des Schienenbonus verzichtet. | | | | | | | |

(Ende des Auszugs)

Hinweis: Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh (17078_bpl_sch-gu04_v1) vom 22.05.2019 ist in ihrer Gesamtheit Bestandteil des Bebauungsplanes und als Bestandteil des Bescheides aufzunehmen.

4. Luftwärmepumpen

Diese sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA-Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

§ 11 Hinweise

1. Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax – 815750, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de gemeldet werden müssen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 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.“

2. Bodenschutz / Schutzgut Boden

Altlasten: keine Hinweise vorhanden.

Bodenschutz: 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. Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodendarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

3. Artenschutz

Das abzureißende Firmengebäude bietet im Dachüberhang Vögeln. (z.B. Mauersegler) und Fledermäusen wichtige Lebensräume. Fledermäuse und Vögel gehören zu den besonders geschützten Arten und dürfen keinesfalls zu Schaden kommen oder gestört werden sowie ihre Lebensräume zerstört werden (BNatSchG § 44 Abs. 1). Daher darf das Gebäude nur im Zeitraum von Oktober bis Februar abgerissen werden.

4. Brandschutz

- Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien Über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Juli 1998- (AllM-BI Nr. 25/1998) herzustellen.
- Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen . Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.
- Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

5. Immissionsschutz: Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb, dem damit verbundenen Kuhglockenlärm und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Weidachstraße“ tritt mit dem Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Wildpoldsried a.A.,

Zengerle, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Anlage zur Satzung: Schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh (17078_bpl_sch-gu04_v1) vom 22.05.2019

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planerfordernis / Veranlassung

Die Gemeinde Wildpoldsried möchte im gegenständlichen Plangebiet die Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung sowie die Sicherung des Bestandes von nicht störenden Gewerbebetrieben schaffen. Damit soll nachbarschaftsverträglich innerörtlicher Bedarf an Wohnplätzen gedeckt werden und gleichsam bestehende Gewerbebetriebe westlich der Bahnhofstraße planerisch erfasst werden. Im Rahmen der Wohnbebauung ist die Einrichtung von Bauplätzen für ca. sieben Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften, die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses sowie zwei Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen. Die bestehenden Gewerbe zwischen Bahndamm und Bahnhofstraße werden im Bestand erfasst. Für Gewerbe erfolgt hier keine Neuausweisung. Die vorhandene Infrastruktur des Ortes wird hierbei genutzt und effizienter ausgelastet.

2. Lage, Größe und Bestand

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ausläufer der Ortslage Wildpoldsried. Er beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1030/2 (TF, Bahnhofstraße), 1030/22 (TF), 1030/23, 1030/24, 264/1, 260/2 und 264, alle Gemarkung Wildpoldsried. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,21 ha auf. Der Geltungsbereich ist auch in untenstehendem Lageplan dargestellt.

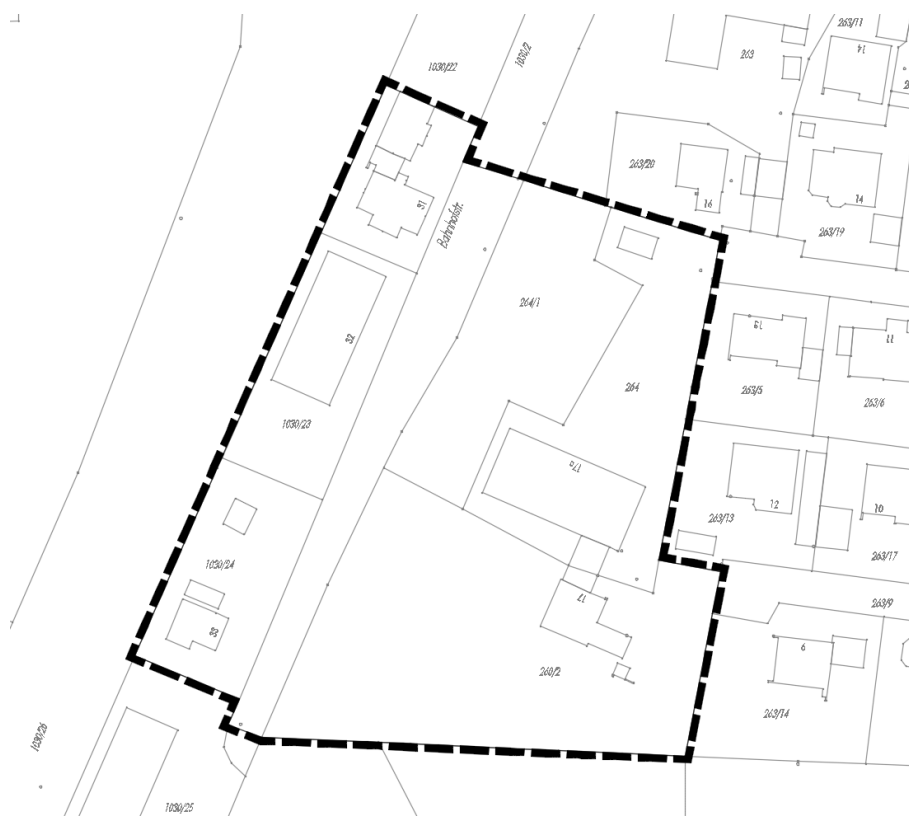


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2.2 Gebäudebestand

Im Plangebiet befindet sich ein bestehendes Firmengebäude mit der Hausnummer Weidachstraße 17a. Dieses soll im Zuge der Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen Bauprojekte abgerissen werden. Das Haus mit der Hausnummer Weidachstraße 17 bleibt bestehen. Dort wird durch die Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes eine Erweiterung nach Süden ermöglicht. Westlich der Bahnhofstraße befinden sich Gewerbegebäude. Der ehemalige Bahnhof liegt nördlich außerhalb des Plangebietes.

2.3 Bestandsnutzungen

Das Plangebiet erstreckt sich über Innenbereichsflächen, die teilweise als Lagerflächen genutzt werden und keine ökologische Bedeutung aufweisen.

Etwa 100 m südliche des Plangebietes verläuft der Ciprianbach, an dem auch ein Biotop liegt. Es hat die Biotop-Nr. 8228-0105 und die Biotopteilflächen-Nr. 8228-0105-026. Es wird von der gegenständlichen Planung jedoch nicht berührt.

2.4 Denkmäler

In unmittelbarer Nähe oder direkt im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler.

Ca. 200 m östlich des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes befindet sich an der Kempfener Straße die Kapelle St. Cyprian, in deren Bereich das Bodendenkmal mit der Nr. 99834, Aktennummer D-7-8228-0027 verzeichnet ist. Es wird beschrieben als „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kapelle St. Cyprian in Wildpoldsried und ihrer Vorgängerbauten.“ Das Denkmal wird nicht von der Planung berührt.

2.5 Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 722 m ü NN im Westen bis ca. 730 m ü. NN im Osten. Den Böden bilden Braun- bis Parabraunerden, die würmzeitlichen Jungmoränen (lehmige Kiese, Schluffkiese) aufliegen. Die Böden besitzen eine mittlere Zustandsstufe und gute Wasserverhältnisse.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2018 und Regionalplan Allgäu (16)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. In beiden Plänen ist das Gemeindegebiet von Wildpoldsried dem sogenannten allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Der Geltungsbereich enthält keine Bereiche mit Schutzflächendarstellungen der höheren Planungsebenen. Das Plangebiet wird weder von den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 8 „Hangzone zwischen Schratzenbach und Börwang“ im Westen und Nr. 13 „Illervorberge (Kempfer Wald) im Osten noch vom im Westen angrenzenden Landschaftsschutzgebiet betroffen (vgl. Regionalplan 16 Allgäu – Karte 3 Natur und Landschaft) .

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

2. Raumstruktur

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

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

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

4. Verkehr

4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

5. Wirtschaft

5.1. Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

7. Freiraumstruktur

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu

- A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 1.2 (Z) Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterzentrum Waltenhofen sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.
- A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.
- B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.
- B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
- B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B II 1.1 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 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.
(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf lächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.5 (G) Innerörtliche Grünflächen wie Parkanlagen, Flussbegleitgrün und sonstige bedeutsame Grünstrukturen sind insbesondere in den zentralen Orten sowie in den Kur- und Erholungsorten möglichst zu erhalten.
- B V 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.

Die gegenständliche Planung soll für die örtliche Bevölkerung Wohnbauplätze schaffen. Es wird nur wenig Grünfläche verbraucht und die Ortslage gleich zuträglich für Landschaftsbild und Natur abgerundet. Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Eine Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen ist auf Grund der Gebietsstruktur nicht zu erwarten.

Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wildpoldsried verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser sieht im Planungsgebiet teils ein Mischgebiet, teils Fläche für die Forstwirtschaft vor. Wo die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

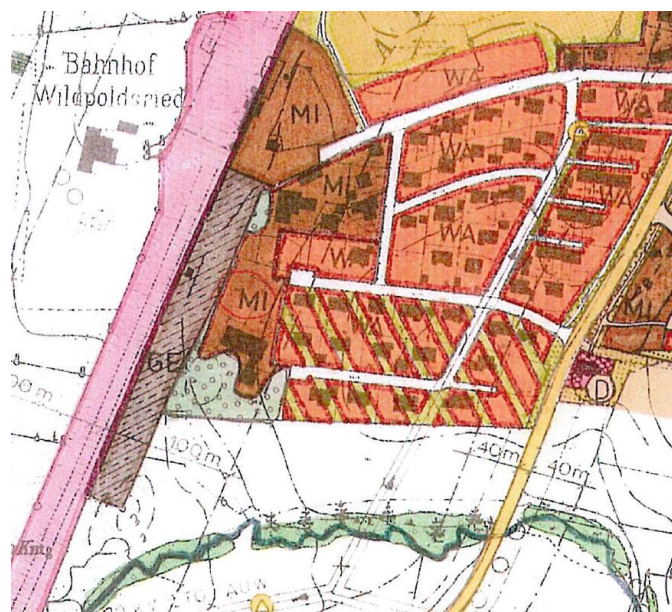


Abbildung 2: Ausschnitt des FNP für den südlichen Teil von Wildpoldsried

3.3 Gemeindliche Voraussetzungen

Die Ortslage von Wildpoldsried ist dörflich geprägt. Vorgeschieben finden sich rund um die Ortslage vereinzelte Hofstellen und vor allem entlang des Bahndammes konzentrierte Gewerbenutzung. Die Gemeinde möchte für ortsansässige Familien Wohnraum schaffen. Es soll somit die Möglichkeit geschaffen werden, ca. 10 neue Wohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die Planung wird als organische Entwicklung angesehen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt und das beschleunigte Verfahren angewandt. Ein Umweltbericht wurde erstellt. Darin wird dargelegt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und auch die Schutzgüter keine erhebliche Beeinträchtigung erfahren. Die ausgewiesene Grundfläche liegt deutlich unter der Schwelle von 20.000 m², die der § 13a BauGB als Kriterium vorgibt, und auch sind keine im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Planungen bekannt, mit denen diese Schwelle überschritten würde.

4. Begründung der planerischen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teils festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, teils als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO. Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im gegenständlichen Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen sind gemäß § 1 Art. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen. Es soll vor allem innerörtlicher Bedarf an Wohnraum gedeckt werden, daher sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht vorgesehen. Für Tankstellen wird viel Platz benötigt, der hier eher für Wohnbebauung verwendet werden soll.

Das Mischgebiet dient gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet MI-1, MI-2 und MI-3 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 allgemein zulässigen Tankstellen sowie die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 ebenfalls ausgeschlossen.

4.2 Begrenzung der überbaubaren Flächen

Für den Bereich westlich der Bahnhofstraße, Mischgebiet MI-1 mit den Fl.-Nrn. 1030/22 (TF), 1030/23, 1030/24, gelten die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes. Der übrige Bereich, in den Teilgebieten WA und MI-2 und MI-3, wurde mit Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB belegt. Es gilt die offene Bauweise. Allgemein zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Im MI-3 können so auch Mehrfamilienwohnhäuser entstehen. Für das Allgemeine Wohngebiet WA wurden zudem Hausgruppen für zulässig erklärt. So könnten beispielsweise bei Bauplatz 9 Reihenhäuser entstehen sobald das Bestandsgebäude entfällt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. (Tief-)Garagen / Keller und Carports, sowie Balkone dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Umgrenzung mit der Linie nach 15.3 (PlanZV) gemäß Planeinschrieb errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte,

Treppenabgänge, Vordächer und vergleichbare Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. (Nicht überdachte) Stellplätze dürfen auch außerhalb eingerichtet werden.

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern und müssen daher einen Abstand von mindestens 1,0 m von der Straßenhinterkante einhalten. Carports dürfen auch direkt an der Straße in den entsprechend festgesetzten Flächen errichtet werden, da sie die Verkehrsübersicht nicht in dem Maße wie Garagen eingrenzen.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen können zugelassen werden. In der gegenständlichen Planung wird eine Überschreitung um mehr als 50 von 100 zugelassen, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8. Damit soll die Anlage von ausreichenden Parkmöglichkeiten und der Bau einer ausreichend dimensionierten Tiefgarage ermöglicht werden.

Die Bebauung soll sich in die dörflichen Strukturen mit Gewerbebetrieben und Wohnhäusern einfügen. Für den Planbereich wird demnach vorwiegend eine zweigeschossige Bebauung (II) mit einer Wandhöhe entsprechend der Tabelle in § 8 Ziffer 1 festgesetzt. Für das Teilgebiet MI-3 ist eine dreigeschossige Bebauung zwingend. Die Mindestgeschossigkeiten ergeben sich aus schalltechnischen Anforderungen bzw. der Bestrebung, mit Grund und Boden möglichst sparsam umzugehen. Für den im MI-3 geplanten Geschosswohnungsbau müssen drei Geschosse eingerichtet werden. Wie in den Schnitten dargelegt soll so eine Bebauung entstehen, die bei der GFZ von 1,2 mit einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss ausgestaltet werden kann. Keller und Tiefgarage zählen nicht zur Berechnung bei der GFZ.

4.3 Gestalterische Festsetzungen / Höhenfestsetzungen

Die Ortslage Wildpoldsried wird durch eine Vielzahl von gestalterischen Details als Dorf geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten sollen sich in dieses Gesamtbild harmonisch einfügen. Dies gilt nicht nur für die Hauptgebäude, sondern auch für Nebengebäude, Hofflächen, Zäune etc. Durch entsprechende gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese städtebaulichen Ziele gesichert.

Die Dachlandschaft mit ihren Dachaufbauten und verschiedenen Dachneigungen sind in der Satzung mit einem gewissen Spielraum festgesetzt. Es sind symmetrische Satteldächer vorgeschrieben, Gaupen und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von mehr als 23° zulässig.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass zunächst die abschirmenden Bauten des Mischgebietes zwischen den Bauplätzen der Wohngebietsbebauung und der Bahnstrecke errichtet sein müssen. Nach dem Schallgutachten kann davon ausgegangen werden, dass die Verknüpfung des Bauplatzes 8 (MI-3) mit der Bebauung des Bauplatzes 10 (WA) nicht mit einer ausreichend starken Lärmschutzwirkung einher geht, um die Beschränkung auch für den letztgenannten Bauplatz zu fordern.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich, dass im Teilgebiet MI-2 mindestens zwei Vollgeschosse auszubilden sind. Selbiges gilt für das Teilgebiet MI-3, wobei hier zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt wurden. Im Allgemeinen Wohngebiet wurde daher die Höhenentwicklung auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

Für das Einbinden in die Landschaft wurden Höhenprofile erstellt und anhand dieser Schnittzeichnungen maximale Höhenlagen der Oberkante Fertigfußboden OK FFB festgesetzt.

Siehe hierzu „Anlage: Schemaschnitte A - E“; und „Anlage: Querschnitte V, W“

4.4 Grünordnung

Für das Gemeindegebiet Wildpoldsried liegt ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung festgesetzt.

Es handelt sich beim Eingriffsbereich um teils bebaute Grundstücke sowie Lagerflächen. Besondere schützenswerte Artenvorkommen sind nicht bekannt. Biotope werden nicht negativ beeinflusst.

Für die Durchgrünung werden in der Bebauungsplanzeichnung Baumstandorte auf den privaten Grundstücken vorgeschlagen. Die genaue Lage ist erst über den Freiflächengestaltungsplan verbindlich. Hierbei kann der einzelne Bauwerber den im Bebauungsplan dargestellten Baumstandort auf die Belange bezüglich Ein- und Ausfahrt, Stellung der Gebäude und Lage der Stellplätze verschieben. Die Anzahl der Bäume (mit festgesetzten und frei wählbaren Standorten) ist jedoch einzuhalten. Die festgesetzten Standorte werden hierbei bei der Berechnung der Anzahl zu pflanzender Bäume pro 350 m² Grundstücksfläche einbezogen. Aus landschaftspflegerischen Gründen und wegen der Nähe zum Biotop im Süden wurden für fremde Arten keine Ausnahmen getroffen. Der südliche Rand des Geltungsbereiches ist zusätzlich mit insgesamt 10 Bäumen einzugrünen. Die Pflanzpflicht für diese landschaftliche Einbindung ist an die Bebauung der Baufenster gekoppelt und orientiert sich in der Anzahl an der möglichen Bebauung und deren landschaftsbildliche Auswirkung.

Bei Stellplätzen und Lagerplatzflächen sollen durch wasserdurchlässige Bodenbeläge, sandgebundene Decken, Schotterrasen und dergleichen Materialien ein gesundes Kleinklima und ein möglichst ausgeglichener Wasserhaushalt des einzelnen Grundstücks angestrebt werden. Durch diese wasserrückhaltenden Maßnahmen werden auch die Kanalisation und die Kläranlage entlastet.

4.5 Kompensation und Ausgleich

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

4.6 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die an das Plangebiet angrenzende Bahnhofstraße und Weidachstraße sowie den Alpenweg. Ein Abschnitt der Bahnhofstraße ist Teil des Bebauungsplanes. Die weitere Erschließung im Plangebiet erfolgt über die neue Planstraße am Ostrand des Plangebietes, welche Weidachstraße und Alpenweg verbindet, sowie die privaten Verkehrsflächen im Plangebiet.

Es besteht über die südlich der Ortslage Wildpoldsried vorbeiführende Bundesstraße B 12 Anschluss an Kempten im Südwesten und Marktoberdorf und Kaufbeuren im Osten und Nordosten. Von dort besteht Anschluss an die Autobahnen A 7 und A 96 und damit unter anderem an Füssen, Lindau, Augsburg und München. Die Bahnlinie München – Lindau führt an Wildpoldsried und am Plangebiet vorbei, der Wildpoldsrieder Bahnhof ist jedoch nicht mehr in Betrieb.

Der Bereich von 1 m beiderseits der Bahnhofstraße darf nicht aufgeschüttet oder eingefriedet werden, um Raum für Schneeablage zu bieten.

Die DBAG DB Immobilien, München, -CS.R.S:L(AI) BÜTOEB-MÜN-18·28097-, hat mit Schreiben vom 11.05.2018 mitgeteilt:

„Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Immobilienrelevante Belange

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes ist nicht vorhanden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Stromleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge bei der OB AG, OB Immobilien, Region Süd, Team Leitungskreuzungen, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnahe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der OB AG (Eingangsstelle OB Immobilien) vorzulegen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.

4.7 Kanal / Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die häuslichen Abwässer werden über die örtliche Kanalisation entsorgt und zur Kläranlage geleitet.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll über einen Regenwasserkanal die Möglichkeit geschaffen werden, gedrosselt einleiten zu können. Der Regenwasserkanal führt in eine Rigole die entlang der Bahnhofstraße eine Versickerung gewährleistet.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat mit Schreiben vom 06.05.2018 Stellung genommen. Es gelten folgende Hinweise:

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage der Gemeinde Wildpoldsried kann es vorübergehend gereinigt werden. In naher Zukunft ist beabsichtigt, die Kläranlage aufzulassen und an den Abwasserverband Kempten anzuschließen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es gedrosselt in einen Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob und in welchem Umfang eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen berücksichtigt werden können.

Starkregenereignisse und wildabfließendes Wasser

Das Planungsgebiet liegt in einem Hangbereich. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Wir empfehlen daher, das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren.

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

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.“

4.8 Schneeablage / -abtransport

Die Schneeablage hat auf den privaten Verkehrsflächen der jeweiligen Eigentümer zu erfolgen.

Der Abtransport hat über die Carports zu erfolgen.

4.9 Abfälle

Der Hausmüll wird über die öffentliche Abfuhr des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft beseitigt.

4.10 Stromversorgung/ Telekommunikation

Die AllgäuNetz, Kempten hat mit Schreiben vom 16.04.2018 zum Verfahren mitgeteilt:

„Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen.

Wir weisen dringend darauf hin, dass Baugenehmigungen erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Kabelverlegung ist notwendiger und wichtiger Teil der Erschließung und nach Baubeginn im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u. ä. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau.

Voraussetzung für die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind.

Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein oder durch technische Einrichtungen eine gesicherte Vorgabe der Verlegetrasse ermöglicht werden. Evtl. vorgesehene Pflasterinnen und/oder Randsteine sind vor den Verlegearbeiten zu setzen.

Im Nachgang der Verlegung erfolgt bei nachträglicher Herstellung der Straßen und Wegeachsen eine Abnahme. Sollte anhand der Abnahme z. B. durch Überbauung der Kabeltrasse durch eine Pflasterrinne oder Randsteine erfolgt sein, werden wir die Leitungstrasse verursachergerecht und kostenpflichtig verlegen.

Im Zuge der Festlegung der Straßenbeleuchtungspunkte ist auch die Festlegung der Kabelverteilschränke notwendig, welche unabdingbar für die Versorgung des Niederspannungsnetzes notwendig sind. Im Rahmen des mit der Gemeinde abgeschlossenen Straßenbeleuchtungsvertrages und dem Netzeigentümer wird die AllgäuNetz die notwendigen Kabelverlegearbeiten für die öffentliche Beleuchtung vornehmen. Die Beleuchtungsanlage wird nach Festlegung durch die Gemeinde errichtet. Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.“

Die Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang 2018338, PN 258780 gibt mit Schreiben vom 24.04.2018 ein:

„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 580213737, Telefon: +49 251 788777701

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.“

Sämtliche Leitungen für Strom und Telekommunikation sollen als unterirdische Kabel verlegt werden.

4.11 Flächenbilanz

| Fläche | Größe | Anteil gesamt |
|-----------------------------|-----------------------|---------------|
| MI-1 | 3068 m ² | 25,3 % |
| MI-2 | 2304 m ² | 18,9 % |
| MI-3 | 1212 m ² | 10,0 % |
| WA | 3433 m ² | 28,3 % |
| Verkehrsflächen, öffentlich | 2123 m ² | 17,5 % |
| Geplantes Gebiet | 12.140 m ² | 100 % |

5. Immissionsschutz und Umwelt

5.1 Immissionsschutz

5.1.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet liegt in dörflicher Umgebung. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Kuhglockenlärm und Geruch sind unvermeidlich und müssen deshalb nach §906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

5.1.2 Verkehrslärm

Vorbemerkung:

Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh (17078_bpl_sch-gu04_v1) vom 22.05.2019 wurde in ihrer Gesamtheit Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nachfolgenden Erläuterungen geben die Inhalte der Untersuchung auszugsweise und zum leichteren Verständnis teils vereinfacht wieder.

Für innerhalb des Plangebiets neu geplante Gebäude östlich der Bahnhofstraße ist teilweise mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen durch die westlich verlaufende Bahnlinie (Kempten - Günzach) zu rechnen. Dabei werden insbesondere an den schienenzugewandten Westfassaden sowohl tagsüber als auch nachts die gebietspezifischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete [von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts] sowie Mischgebiete [von 60/50 dB(A) tagsüber/nachts] teilweise nicht eingehalten bzw. tagsüber bis zu 4 dB(A), nachts bis zu 8 dB(A) deutlich überschritten (s. Kap. 6.1 des Gutachtens). Dementsprechend werden die Immissionsgrenzwerte nachts teilweise ebenfalls nicht eingehalten bzw. mit bis zu 4 dB(A) deutlich überschritten.

Die Satzung trifft Festsetzungen zum Schutze des Menschen bzw. zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Diese Festsetzungen leiten sich aus dem o.g. Gutachten ab. Als aktive Schallschutzmaßnahme wird die

Geschossigkeit der Mischgebietsbebauung auf zwingend zwei Vollgeschosse oder im Teilgebiet MI-3 zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies sichert eine geeignete Schallschutzwirkung durch die hier entstehenden Gebäude. Um diese Maßnahme für die Hinterliegerbebauung wirksam zu gestalten, dürfen die Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes daher diese zwei Vollgeschosse nicht überschreiten.

Diese Maßnahmen sind teils nicht ausreichend für die Einhaltung der genannten Grenzwerte, daher werden weiterführend passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Unter den aufgeführten Bedingungen kann durch geeignete Orientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (wie Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer sowie Arbeits- und Praxisräume), die Einrichtung geeigneter schalldämmender Lüftungssysteme und baulicher Schalldämmmaßnahmen der Mensch vor schädlichen Lärmpegeln (z.B. Beurteilungspegel von über 50 dB(A) nachts) geschützt werden. Bei Bauanträgen sind die Nachweise hierfür gemäß Satzung zu erbringen.

5.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Zweckverbandes Abfallwirtschaft sichergestellt.

5.3 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

Bei dem geplanten Gebäudeabriss sind Abfallbilanzen über die Verwertung, insbesondere der Vorbereitung zur Wiederverwendung und des Recyclings und die Beseitigung zu erstellen. (Entsprechend gelten § 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG.)

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.

5.4 Regenerative Energie

Solaranlagen auf dem Dach sind zulässig und sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Nach heutigem Stand der Technik ist davon auszugehen, dass neue Wohngebäude ohnehin als Energiesparhaus oder gar als Energieplushaus entwickelt werden. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Energieberatung bei der Hausplanung in Anspruch zu nehmen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt.

7. Kartengrundlage

Es wird die Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt, in digitaler Form zugrunde gelegt.

Aufgestellt, __.__.2019

Gemeinde Wildpoldsried.,

Thomas Haag, Stadtplaner

Arno Zengerle, Erster Bürgermeister

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Bau von ca. zehn Einzel- oder Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern im Ortsgebiet von Wildpoldsried ermöglichen sollen. Zudem werden bestehende Gewerbebetriebe planerisch erfasst. Die vorliegende Planung dient der Deckung des Bedarfs an Wohnbauplätzen für die örtliche Bevölkerung.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

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 (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen werden besser für die Verträglichkeit zu dem benachbarten Bereich an Wohnbauflächen als vertikal gegliedertes Mischgebiet und Wohngebiet entwickelt, um dringend benötigte Wohnbauplätze unterzubringen. Im besonderen Maße wird hier durch die Nutzung und Umwidmung verfügbarer Flächen mit verdichteter Bebauung Wohnraum geschaffen, während gleichsam minimaler Flächenverbrauch angestrebt wird.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus Braun- bis Parabraunerden mittlerer Qualität, die würmzeitlichen Jungmoränenschottern (lehmige bis schluffige Kiese) aufliegen. Im Bestand sind bereits Flächen durch Gewerbebetriebe und Wohnhäuser versiegelt.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ 0,4 – 0,5) werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende dichte Wohnnutzung entstehen voraussichtlich nur geringe weitere Belastungen. Durch geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduziert werden (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.).

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus lehmig-kiesigen Böden, deren Versickerungseignung als ausreichend erwartet wird. Ihre Wasserhaushaltsstufe ist gut. Es liegt ein trocken gelegter Löschwasserteich im Gebiet, der nicht weiter benötigt wird. Weiter südlich verläuft der Ciprianbach.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht auf Grund der guten Filtrierungsfähigkeit nur geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser bzw. den Ciprianbach. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt wird durch die erwartete Wohnnutzung das Schutzgut nicht weiter beeinträchtigt, da die Gebäude über die Kanalisation an eine Kläranlage angebunden werden. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren.

Ergebnis: Versiegelungsbedingt sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grünflächen im Plangebiet sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Entlang der Bahnhofstraße sind durch Anflug Fichten angehäuft. Bestandsflächen sind teils begrünt. Die südlichen Grünflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Durch Heizungsanlagen und die Verkehrsrequentierung werden geringfügige Erhöhungen der Emissionen erwartet. Mittels moderner Bauweise und Technologien können diese nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sehr gering gehalten werden. Die landwirtschaftlichen Emissionen der Umgebung sind dorftypisch und von den

Bewohnern hinzunehmen. Durch den Abstand zur südlich gelegenen Hofstelle ist hierbei jedoch mit geringeren Geruchsbelastungen zu rechnen. Die Pflanzbestimmungen für Laubbäume dienen der Durchgrünung und dem Minimieren der Folgen des Wegfalls des Fichtenbewuchses.

Ergebnis: Es gehen kleinräumige Kaltluftentstehungsflächen verloren. Artenarmer Fichtenbewuchs wird durch locker stehende Laubbäume ersetzt. Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Durch die Fichten, die gärtnerischen Grünflächen und den Löschwasserteich im Plangebiet gab es gewisse Rückzugsorte vom verarmten intensiv landwirtschaftlich genutzten Grün im Süden. Die Fichten wurden inzwischen gerodet und der Löschwasserteich wurde nicht mehr benötigt und ist trockengelegt.

Auswirkungen: Für die Bauvorhaben wurden Fichten abgeholzt und der Teich zugeschüttet. Das abzureißende Firmengebäude bietet im Dachüberhang Vögeln. (z.B. Mauersegler) und Fledermäusen wichtige Lebensräume. Dadurch wird natürlicher Lebensraum von Tieren verloren gehen. Durch die Bauarbeiten wird es zudem zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die gärtnerische Pflege der Flächen um die neu entstehenden Häuser wird jedoch wieder für Diversität und die Nischenverfügbarkeit gesorgt.

Ergebnis: Durch die Planverwirklichung wird es zu negativen Auswirkungen für Flora und Fauna kommen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird diesen teilweise begegnet. Die Erheblichkeit ist ohne Minimierungsmaßnahmen als hoch einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Die Flächen sind vor allem durch die angrenzende genutzte Bahnlinie durch Verkehrslärm belastet, eine untergeordnete Rolle spielt der Straßenverkehr der Bahnhofstraße. Mit landwirtschaftlichen Emissionen ist zu rechnen, vor allem durch die im Süden liegende Hofstelle.

Auswirkungen: Der Maschinenlärm der Baumaschinen in der Bauzeit wird nicht wesentlich zur Lärmsituation der Fläche am Bahndamm beitragen. Sobald die Gebäude fertiggestellt sind und die Nutzung eintritt, ist nur vernachlässigbar steigender An- und Abfahrtsverkehr und damit keine Zusatzbelastung mehr zu erwarten. Die Bebauung im Mischgebiet kann dabei behilflich sein, dass die Wohnbebauung im Gebiet WA vom Schall der Bahnlinie abgeschirmt wird (siehe schalltechnische Untersuchung). Der Abstand zur südlichen Hofstelle ist mit ca. 170 m ausreichend, um hier nicht mit Geruchsimmissionen rechnen zu müssen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt auf Grund der Lärmsituation eine hohe Erheblichkeit der Auswirkung. Die Erholungseignung des Bereiches ist durch die Vorbelastung mit dem Verkehrslärm der Bahn als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet ist teilweise bebaut und wird teilweise als Lagerfläche genutzt. Es handelt sich um Flächen im Innenbereich. Es ist kein Baum und Strauchbestand vorhanden.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind die Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen. Sobald die Gebäude hergestellt sind, wird sich ein rundes Ortsbild mit guter Durchgrünung zeigen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Im Gebiet und der direkten Umgebung befinden sich keine Denkmäler. Die Kapelle St. Cyprian ist nicht betroffen.

Auswirkung: Die Sichtbarkeit und das Erfahrungsausmaß der Baudenkmäler wird nicht beeinträchtigt. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt keine Auswirkungen.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Auf Grund der geringen Größe der Neuausweisung und der Nutzung als Wohnbaufläche wird nicht mit verstärkenden wechselseitigen Auswirkungen zwischen den Schutzgütern gerechnet.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisherige gärtnerische Anlage der Flächen um die Bestandsgebäude wird weiter durchgeführt. Die Brachflächen der Fichtenrodung bleiben für gärtnerische Nutzung oder Bebauung (§ 34 BauGB / § 35 BauGB) offen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Zwar wird von nur mäßigen Sickerraten ausgegangen, doch ist diese möglich. Die gärtnerische Pflege sorgt für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des kleinen Gebietes begünstigen. Die Baumpflanzungen sorgen für Schatteninseln und Verdunstungsschutz.

4.1.2 Schutzgut Fläche

Die Maßzahlen sind so angelegt, dass eine verdichtete Bebauung entstehen kann, die hier einen relativ großen Wohnbedarf decken kann, wo an anderer Stelle größere Außenbereichsflächen nötig gewesen wären. Es werden bevorzugt Innenbereichspotentiale ausgeschöpft

4.1.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht Energieeffizienz und damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Bäume dienen als Sauerstofflieferanten und haben einen positiven Einfluss auf das Kleinklima. Die zu erwartenden Schneemengen werden durch die Planung beachtet und Flächen für die Schneeablage vorgesehen.

4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bebauungsplan ist die Grünordnung integriert. Diese erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft Refugien der Biodiversität im bebauten Siedlungsraum. Schutzflächen des Arten- oder Biotopschutzes werden nicht beeinträchtigt. Die möglicherweise betroffenen Fledermäuse und Vögel gehören zu den besonders geschützten Arten und dürfen keinesfalls zu Schaden kommen oder gestört werden sowie ihre Lebensräume zerstört werden (BNatSchG § 44 Abs. 1). Daher wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Gebäude nur im Zeitraum von Oktober bis Februar abgerissen werden dürfen.

4.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Zur Vermeidung von Verkehrslärm durch die Bahnstrecke werden die Mischgebietsgebäude durch die Festsetzung von mindestens zwei Vollgeschossen als Schallriegel für die Wohnbebauung genutzt. Diese wird sich baulich in maximal zweigeschossiger Bauweise im „Schallschatten“ der mindestens zweigeschossigen Mischgebietsbebauung befinden. Des Weiteren werden durch die Satzung passive Maßnahmen an den Gebäuden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Ziel- und Quellverkehr der neuen Häuser wird die Lärmsituation nicht maßgeblich beeinträchtigen. Für Luftwärmepumpen werden gesondert Festsetzungen getroffen, um auch gebietsintern die nachbarlichen Emissionen zu begrenzen.

4.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist als erweiternde Dorfabrundung mit seiner geringen Größe schonend für das Landschaftsbild gestaltet. Zusätzliche Baumpflanzungen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze unterstützen die Einbindung.

4.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

4.2 Ausgleich

In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu angeführt:

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegenden Flächen sind bereits Teil des wahrgenommenen Siedlungsraumes und nur von geringer Größe. Nach § 34 BauGB könnte an vielen Stellen des Gebietes schon gebaut werden. Bedingt durch die Lärmsituation

und Verfügbarkeit von Flächen ergibt sich an der gegenwärtigen Stelle der Bedarf für eine Bauleitplanung. Um den Flächenverbrauch gering zu halten wurde diese dichtere Bebauung (GRZ 0,4 – 0,5) an Stelle der lockeren (GRZ <0,35) gewählt.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern und gutachterliche Untersuchungen verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage wurde von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung sowie von Erfahrungswerten bei den bestehenden Bauten ausgegangen. Hierzu liegen keine konkreten Daten aus Baugrundgutachten vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Nach 5 Jahren ist das Gebiet auf unerwartete Auswirkungen zu überprüfen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im geplanten Gebiet werden ca. 10 Wohnhäuser für den Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung entstehen. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Durchgrünungsmaßnahmen schaffen zusammen mit den Festsetzungen geeignete Bedingungen, um die Entwicklung umweltverträglich zu gestalten. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

| <u>Schutzgut</u> | <u>Baubedingt</u> | <u>Anlagenbedingt</u> | <u>Betriebsbedingt</u> | <u>Ergebnis</u> |
|---------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|
| Boden | Mittel | Mittel | Gering | Mittel |
| Wasser | Mittel | Mittel | Gering | Mittel |
| Klima / Luft | Mittel | Mittel | Gering | Mittel |
| Tiere / Pflanzen | Hoch | Gering | Gering | Mittel |
| Mensch Erholung | Gering | Gering | Gering | Gering |
| Lärm | Hoch | Mittel | Gering | Mittel |
| Landschaft | Mittel | Mittel | Gering | Mittel |
| Kultur- / Sachgüter | Keine | Keine | Keine | Keine |

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft
Schalltechnische Untersuchung 17078_bpl_sch-gu04_v1, hils consult, vom 22.05.2019

Aufgestellt:

Gemeinde Wildpoldsried,

Kaufbeuren, __.__.2019

abplan - Büro für kommunale Entwicklung

Arno Zengerle, erster Bürgermeister

Thomas Haag, Stadtplaner