



Gemeinde Germaringen

Landkreis Ostallgäu

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“

Begründung

Vorentwurf

Datum: 21.03.2025

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

Gemeinde Germaringen
Westendorfer Straße 4a
87656 Germaringen

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK	4
2	VERFAHREN GEMÄß BAUGESETZBUCH	4
3	ÄNDERUNGSBEREICH.....	5
4	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)	5
5	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)	5
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023.....	6
6.2	Regionalplan der Region 16 (Allgäu).....	9
6.3	Flächennutzungsplan wirksam seit 08.02.1994.....	10
6.4	Bebauungspläne.....	10
7	BESTANDSSITUATION	11
7.1	Topografie	11
7.2	Nutzung und Grünstrukturen	11
7.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	12
7.4	Boden	12
7.4.1	Wasser	13
7.4.2	Lokalklima und Lufthygiene	13
7.4.3	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	14
7.4.4	Immissionsschutz-Wohnen.....	15
7.4.5	Erholung	16
7.4.6	Orts- und Landschaftsbild.....	16
7.4.7	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	16
7.4.8	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	16
7.5	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch und Naturschutzrecht	17
8	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER	17
8.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	17
8.2	Schutzgut Wasser.....	17
8.3	Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene	18
8.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	18
8.5	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Erholung)	18
8.6	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	19
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	19
9	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	19
9.1	Art der baulichen Nutzung	19
9.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	19
9.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	20
9.4	Mindestgrundstücksgröße	20
9.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
9.6	Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze	20
9.7	Gestaltung der Gebäude	20
9.8	Sichtfelder.....	21

9.9	Einfriedungen.....	21
9.10	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	21
9.11	Grünordnung.....	21
9.11.1	Zu pflanzende Bäume.....	21
9.11.2	Private Grünfläche mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung	22
9.11.3	Private Grünfläche mit Pflanzgebot als Ortsrandeingrünung	22
9.11.4	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke.....	22
9.11.5	Artenauswahl	23
9.11.6	Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung	23
9.11.7	Artenschutz	23
9.12	Niederschlagwasserbeseitigung	23
9.13	Sonstige Festsetzungen	23
9.14	Fläche für die Abfallentsorgung	24
10	IMMISSIONSSCHUTZ	24
11	TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	24
12	FLÄCHENSTATISTIK.....	25
13	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	25
14	QUELLENVERZEICHNIS	26

Anlagen

- Anlage 1 mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Baugrundgutachten, Familie Biechele / Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße in Obergermaringen“, Dezember 2023
- Anlage 2 ACCON GmbH, Greifenberg: Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Obergermaringen XII Ziegelstadel an der Dösinger Straße“, Bericht-Nr.: ACB-0824-246056/02 02.08.2024, 02.08.2024
- Anlage 3 Harsch, Peter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“, Gemeinde Germaringen, Lkr. OAL; Stand: Dezember 2024

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 12. „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“ geht südlich der Dösinger Straße bisher von einer Erschließung von Westen, über einen bisherigen Flurweg aus. Die Gemeinde beabsichtigt, das Gebiet von Osten von der bestehenden Kreisstraße OAL 6 zu erschließen und im Sinne des Flächensparens stärker zu verdichten.

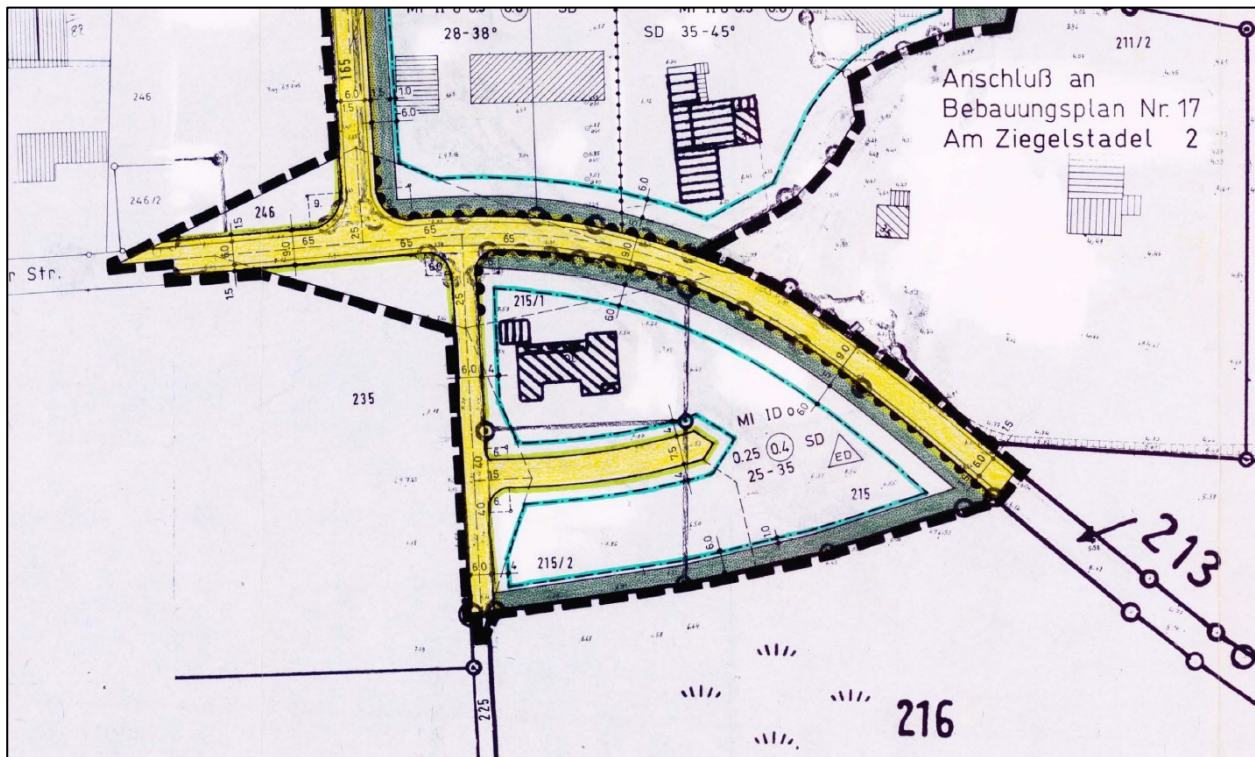


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 12 „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“ mit Erschließung von Westen

2 VERFAHREN GEMÄß BAUGESETZBUCH

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Sie erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Der Umweltbericht wird in die Begründung integriert.

Bisher liegt eine Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter vor. Der Umweltbericht wird zur Entwurfs-Planung ergänzt.

3 ÄNDERUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Obergermaringen, südlich der Dösinger Straße.

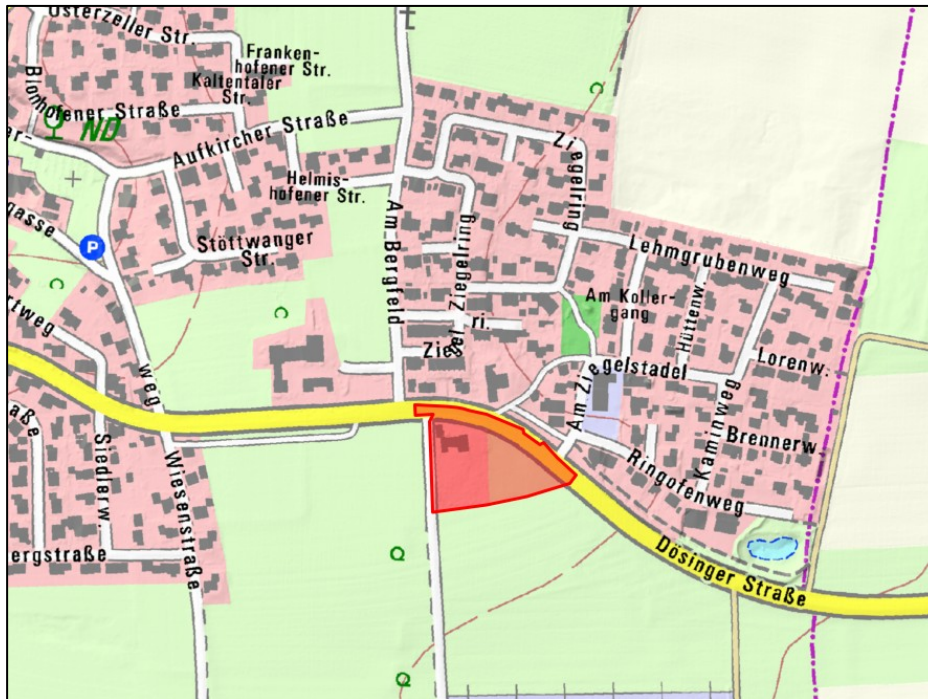


Abb. 2 rote Umrandung: Änderungsbereich Topografische Karte unmaßstäblich © BayernAtlas 2024

Der räumliche Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Obergermaringen, Gemeinde Germaringen: 213 (TF, Dösinger Straße), 215, 215/1, 215/2, 225 (TF, Flurweg). Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 211, 211/11, 211/13 (Siedlungsbestand)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 214, 212/20 (Straßenbegleitgrün, Erschließungsstraße und anschließend Siedlungsbestand),
- im Süden durch die Fl.-Nr. 216 (landwirtschaftliche Fläche),
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 235 (landwirtschaftliche Fläche).

4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)

Wird noch ergänzt

5 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Wird noch ergänzt

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Germaringen im Allgemeinen Ländlichen Raum. Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Germaringen betreffen.

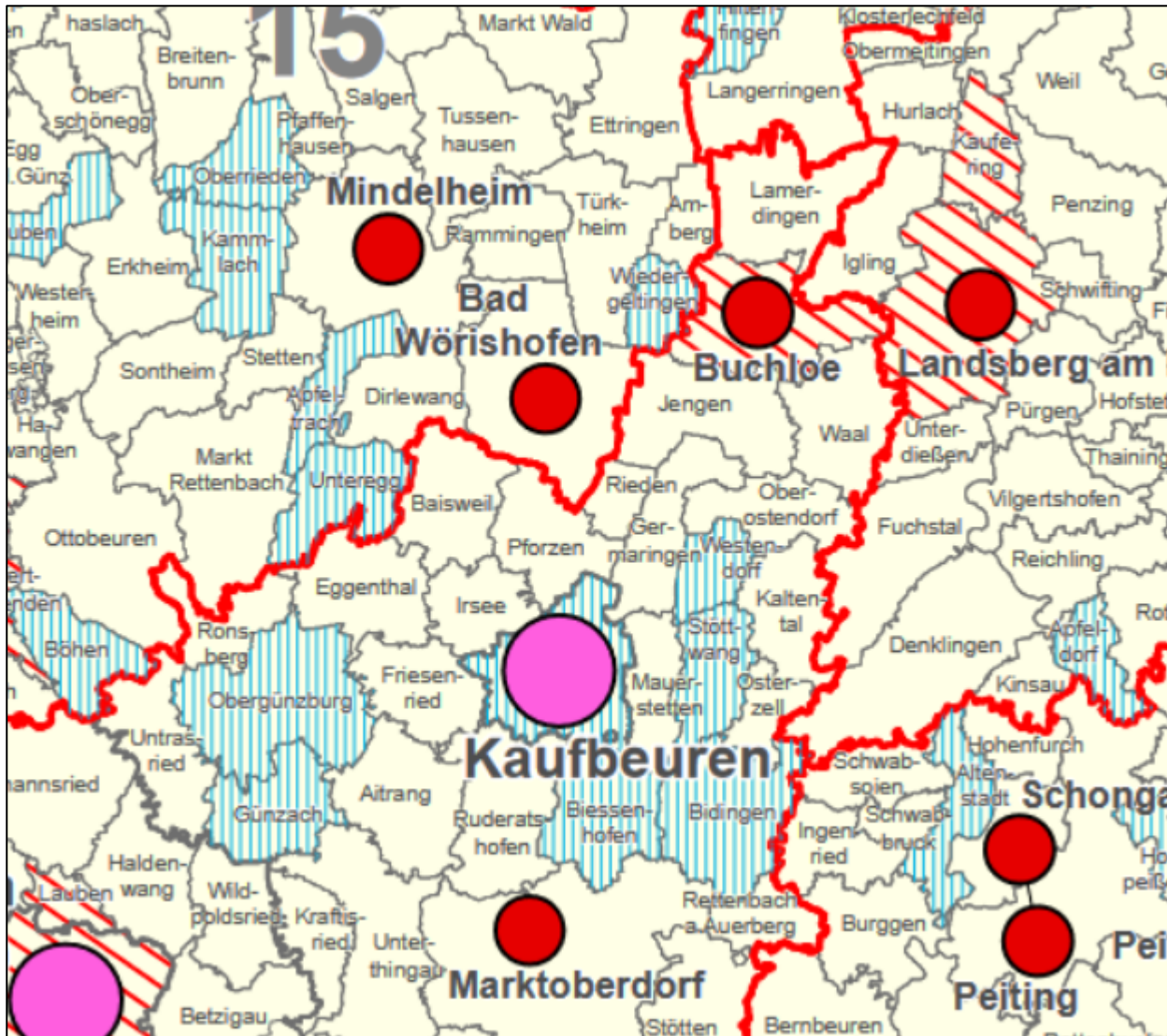


Abb. 3 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind 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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- 1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten
- (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

- 1.1.4 (G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.
- (G) Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- 1.2.2 (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

2 Raumstruktur

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

- 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
 - auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
 - sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen
 - sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

- 2.2.7 (G) Der nicht motorisierte Verkehr soll durch Ausweitung und Aufwertung des Rad- und Fußwegenetzes gestärkt werden. Das überörtliche Radwegenetz soll unter Berücksichtigung der Verbindungsfunktion für den Alltags- und Freizeitverkehr ausgebaut werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, Wohnbauland für die am Ort ansässige Bevölkerung und für junge Familien zu bereitzustellen.

Die Gemeinde möchte einheimische Familien am Ort halten und einen maßvollen Zuzug an jungen Familien generieren und hierdurch dem demographischen Wandel entgegenwirken.

Dabei sollen auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch die Entwicklung eines qualitätsvollen Ortsrandes berücksichtigt werden.

Dem Grundsatz des LEP „Anwendung nachhaltiger, flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen“ wird insofern nachgegangen, als dass eine größere Anzahl an Grundstücken ermöglicht und damit die Fläche besser genutzt wird.

Das Planungsgebiet wurde bereits überplant und wird lediglich neu geordnet. Es befindet sich im räumlichen Anschluss an ein bestehendes Wohnbaugebiet. Es besteht somit nicht die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft.

Das Radwegenetz wird durch den Bebauungsplan ausgebaut. Der gegenständliche Bebauungsplan entspricht somit dem LEP Bayern.

6.2 Regionalplan der Region 16 (Allgäu)

Die Gemeinde Germaringen gehört laut Regionalplan zum Stadt- und Umlandbereich im Ländlichen Raum. Germaringen ist gemeinsames Kleinzentrum mit Westendorf.

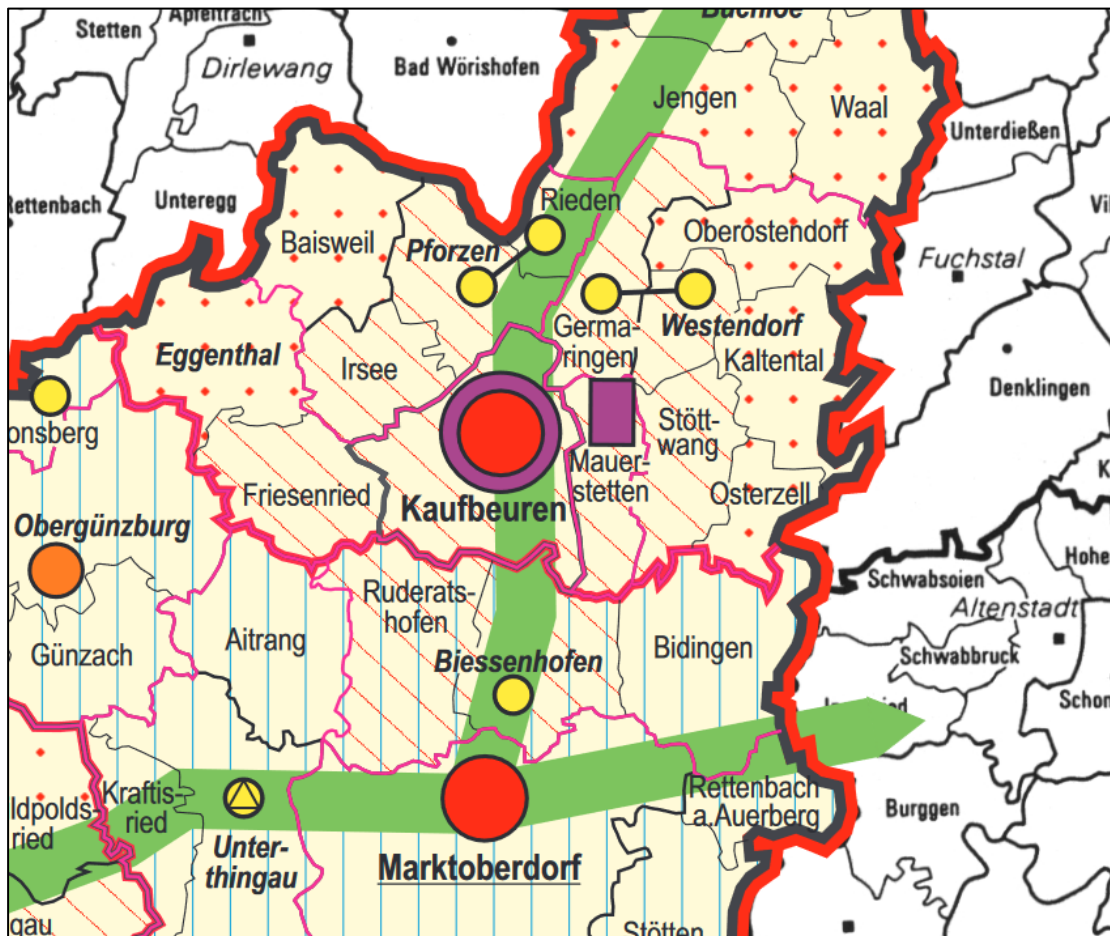


Abb. 4 Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplanes der Region Allgäu (16)

TEIL A ÜBERFACHLICHE ZIELE UND GRUNDSÄTZE

I Allgemeine Ziele und Grundsätze

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.

(G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.

2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.

II Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

1.3 (Z) Im Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Kleinzentrum Germaringen/ Westendorf sowie dem Siedlungsschwerpunkt Mauerstetten und der Gemeinde Stöttwang erfolgen.

2 Ökologische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Germaringen das Ziel, ein bereits rechtskräftig festgesetztes Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umzunutzen. Hierdurch kann die Fläche aktiviert und stärker verdichtet werden mit dem Ziel, für mehr Einwohner Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinde wird somit ihrer Funktion als Wohnstandort für das Oberzentrum Kaufbeuren gerecht. Der nächste Supermarkt befindet sich in Dösingen, weniger als 2 km entfernt.

Für die Erschließung wird eine bestehende Straße genutzt und nicht, wie bisher geplant, ein Flurweg, der ansonsten ausgebaut werden müsste. Die Erschließung wird damit minimiert.

Es wird, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan geplant, ein Ortsrand ausgebildet.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Regionalplanes.

6.3 Flächennutzungsplan wirksam seit 08.02.1994

Das Planungsgebiet (PG) ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Germaringen als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich grenzen gemischte Bauflächen an. Die Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

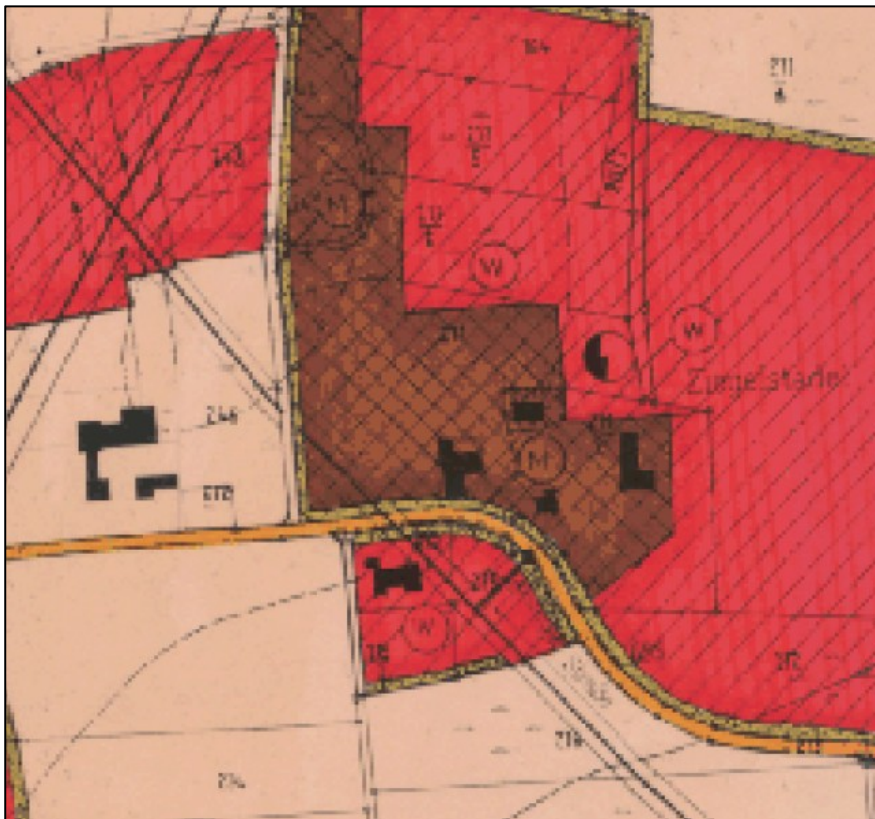


Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

6.4 Bebauungspläne

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ziegelstadel – An der Dösinger Straße" liegt im Änderungsbereich folgender Bebauungspläne und ersetzt diese in ihrem Änderungsbereich vollständig.

- Nr. 12 "Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße" – sogenannter Ziegelstadel 1 vom 27.11.1997
- Nr. 17 „Am Ziegelstadel 2“ vom 25.01.1995
- Nr. 17 „Am Ziegelstadel 2“ – 1. Änderung vom 11.01.1995



Abb. 6 Ausschnitt aus dem BayernAtlas © mit den Überlappungsbereichen der beiden Bebauungspläne Nr. 12 „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“ (sogenannter Ziegelstadel 1, 13015) und dem Bebauungsplan Nr. 17 „Ziegelstadel 2“ inkl. seiner 1. Änderung (13021 und 13022)

7 BESTANDSSITUATION

7.1 Topografie

Das Gelände ist nahezu eben. Es fällt vom Westen von ca. 697,5 m ü. NN auf ca. 696,0 m ü. NN im Südosten.¹

7.2 Nutzung und Grünstrukturen

Der Änderungsbereich ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Der westliche Abschnitt des Änderungsbereiches ist mit einem Einzelhaus bereits bebaut und wird darüber hinaus als Garten genutzt. Der östliche Abschnitt ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Im Westen verläuft ein landwirtschaftlicher Flurweg von der Dösinger Straße in Richtung Süden. Im Norden und Nordosten verläuft die Dösinger Straße (Kreisstraße Kr OAL 6).

Im bebauten westlichen Abschnitt sind zahlreiche Gehölze vorhanden. Hierbei handelt es sich um eine sehr heterogene Mischung aus Laub- und Nadelgehölzen, einheimischen und fremdländischen Arten und um eine gemischte Altersstruktur. Die Randeingrünung wird überwiegend gebildet von markanten Großbäumen und eingestreuten Sträuchern, im Inneren der Fläche befindet sich eine Streuobstwiese, entlang der Dösinger Straße sind überwiegend Nadelgehölze vorhanden (Näheres siehe Ziffer 6.4.3 „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“).

¹ Entwurfsvermessung „Erschließung BG „Südlich Dösinger Straße“ in Obergermaringen, mooser ingenieure gmbh & co. KG, Kaufbeuren, Juli 2023

7.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete / Schutzobjekte / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht²

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches befinden sich keine

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

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz³

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

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach dem Denkmalschutzgesetz⁴

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet.

Das nächstgelegene Bodendenkmal D-7-8030-034 „Frühmittelalterliches Reihengräberfeld“ liegt nordwestlich in einer Entfernung von ca. 475 m.

Das nächstgelegene Baudenkmal D-7-77-130-4 „Katholische Kirche St. Michael“ liegt ebenfalls nordwestlich in einer Entfernung von ca. 520 m.

Aufgrund der Entfernung und zwischenliegenden Bebauung besteht keine Sichtverbindung und daher auch kein räumlich-funktionaler Zusammenhang.

7.4 Boden⁵

Geologische Karte: Überwiegend Rißzeitliche Moräne (Till); Gesteinsbeschreibung: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt).

Ein kleiner Abschnitt im südwestlichen Eck wird gebildet von pleistozänem Lößlehm. Gesteinsbeschreibung: Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt;

Übersichtsbodenkarte: Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) - Legendeinheit 5; seltene und/oder besonders empfindliche Böden sind nicht vorhanden.

Bodenschätzung: Grünland L II b 2 56/53 im östlichen Abschnitt; im westlichen Abschnitt ist keine Klassifizierung verfügbar, vermutlich aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches mit baulichem Bestand.

Bei der angegebenen Grünlandzahl 53 handelt es sich um eine mittlere Ertragsfähigkeit⁶. Diese liegt über dem Durchschnittswert der Grünlandzahlen von 46 im Landkreis Ostallgäu⁷.

Baugrundgutachten: Es liegt ein Baugrundgutachten⁸ von mooser ingenieure mit Stand vom 13.12.2023 mit folgenden Ergebnissen vor.

Tragfähigkeit: Ab einer Tiefe von 2,5 m bis 3,0 m Tiefe steht mit der Grundmoräne ein gut tragfähiger Baugrund an.

Grundwasser: In den Baugrundaufschlüssen wurde bis in eine Bohrendtiefe von ca. 4 m kein Wasser erkundet. Es ist daher nicht mit dauerhaftem Grundwasserandrang zu rechnen. Während der Baumaßnahme anfallendes temporäres Schichtenwasser kann mit einfachen Mitteln in offener Wasserhaltung abgeleitet werden.

Sickerfähigkeit: Sickerfähige Schichten sind nur kleinräumig und mit geringer Mächtigkeit vorhanden, so dass eine Versickerung nicht möglich ist. Es wird empfohlen, von einer Versickerung abzusehen.

² BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Umwelt und Naturgefahren, Auswahl: Natur, Datenabruf: 02/2025

³ BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Umwelt und Naturgefahren, Auswahl: Wasser, Datenabruf: 02/2025

⁴ BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Planen und Bauen, Auswahl: Denkmaldaten, Datenabruf: 02/2025

⁵ BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Umwelt und Naturgefahren, Auswahl: Geologie / Boden, Datenabruf: 02/2025

⁶ Bayer. Geologisches Landesamt und Bayer. Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung, 2003 mit Korrekturen 2017/2018, Seite 54

⁷ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16. Oktober 2014

⁸ mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Baugrundgutachten, Familie Biechele / Stellmach, Erschließung BG „Südlich Dösinger Straße in Obergermaringen“, Dezember 2023

Bodenverunreinigungen: Die umwelttechnische Analyse der Auffüllungen ergab eine Belastung bis zu einer maximalen Zuordnungsklasse von Z 1.2 nach dem „Verfüll-Leitfaden“. Daher ist mit einer Belastung des Materials bis zu mindestens dieser Zuordnungsklasse zu rechnen. Beim Aushub ist eine Haufwerksbeprobung und Deklarationsanalytik zu erstellen, um den Entsorgungsweg festlegen zu können.

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht im östlichen Teilabschnitt eine Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung mit großen Maschinen und Geräten. Im westlichen Abschnitt bestehen durch die vorhandene Bebauung Versiegelungen und Bodenüberformungen.

7.4.1 Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Änderungsbereich liegt weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der nur geringen Geländeneigung in Richtung Südosten mit einem Höhenunterschied von ca. 1,5 Höhenmeter innerhalb des Änderungsbereiches besteht keine erhöhte Gefahr von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen (aus Fremdeinzugsgebiet), eine gewisse Gefährdung kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Grundwasser

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Trinkwasserschutzgebiete und/oder Einzugsbereiche der Trinkwasserversorgung vorhanden. In der Hinweiskarte⁹ „Hohe Grundwasserstände“ ist ebenfalls keine Eintragung verzeichnet. Im Rahmen der Bohrarbeiten zur Baugrunderkundung wurde bis in eine Bohrendtiefe von ca. 4 m kein Wasser erkundet.

Sickerfähigkeit

Es wurden keine Sickerversuche im Feld durchgeführt. Eine Versickerung ist technisch nicht möglich. Es wird empfohlen, von einer Versickerung des Niederschlagswassers abzusehen.

Unter der Annahme eines mittleren bis hohen Grundwasserflurabstandes und des hohen Rückhaltevermögens der Böden ist von einer geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber dem Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

Infolge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen besteht eine Vorbelastung des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln.

7.4.2 Lokalklima und Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Der Änderungsbereich befindet sich am gut durchlüfteten südöstlichen Ortsrand. Die Grünlandfläche dient für die Kaltluft-Produktion, die vorhandenen Großgehölze haben Bedeutung für die Frischluftproduktion.

Eine besondere Bedeutung des Änderungsbereiches für die Frischluft-Versorgung des Siedlungsbestandes liegt aufgrund der Geländeneigung - das Gelände neigt sich vom Siedlungsbestand in Richtung Südosten zur freien Landschaft hin - nicht vor.

Vorbelastungen des Lokalklimas bestehen durch den nördlich angrenzenden Siedlungsbestand und die Dösinger Straße (Kr OAL 6).

⁹ Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“, ifu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Datenabruf: 02/2025

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand und damit in einer gegenüber der Hauptwindrichtung aus Südwesten exponierten Lage.

Aufgrund der nur geringen Geländeneigung in Richtung Südosten mit einem Höhenunterschied von ca. 1,5 Höhenmeter innerhalb des Änderungsbereiches besteht keine erhöhte Gefahr von wild abfließendem Wasser bei Starkregeneignissen (aus Fremdeinzugsgebiet), eine gewisse Gefährdung kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Zur Überflutungsvorsorge sollen Gebäude grundsätzlich durch Schutzmaßnahmen so gestaltet werden, dass z. B. Schichtenwasser und/oder wild abfließendes Wasser nicht in Gebäude eindringen kann, wobei das anfallende Wasser nicht zu Ungunsten anderer Grundstücke abgeleitet werden darf.

7.4.3 Tiere und Pflanzen, biologische VielfaltBestand und Bewertung¹⁰

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Amtlich kartierte Biotope und Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich besteht im östlichen Abschnitt aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche. Beim westlichen Abschnitt handelt es sich um den Hausgartenbereich des bestehenden Wohnhauses mit einer sehr heterogenen Mischung aus Laub- und Nadelgehölzen, einheimischen und fremdländischen Arten und einer gemischten Altersstruktur. Die Randeingrünung zur freien Landschaft hin wird gebildet aus einer Mischung aus markanten, einheimischen Großbäumen und Gehölzen (u.a. Schwarzkiefer, Hainbuche, Lärche, Stieleiche, Eibe) sowie fremdländischen Arten (Amerikanische Traubenkirsche, Silberahorn, Serbische Fichte, Pyramidenpappel). Im Inneren der Fläche befindet sich eine Streuobstwiese mit überwiegend älteren, aber auch jüngeren nachgepflanzten Obstbäumen. Darüber hinaus kommen wertgebende Vegetationsstrukturen und/oder Pflanzengesellschaften innerhalb des Änderungsbereiches nicht vor. Entlang der Dösinger Straße sind überwiegend Nadelgehölze, z.B. Fichte, Kiefer, Scheinzypresse, vorhanden.

Vorbelastungen bestehen im östlichen Abschnitt durch die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen sowie die Bearbeitung mit schweren Maschinen. Durch die Dösinger Straße bestehen Störungen der angrenzenden Lebensräume in Form von Beunruhigung (Lärm) und Lichtimmissionen.

Im Süden und Westen grenzen an den Änderungsbereich Grünlandflächen an, im Norden und Nordosten Siedlungsbestand mit Wohn- und Mischbebauung.

Artenschutz / Artenvorkommen

Da bei der Realisierung der Planung Baumfällungen unvermeidbar sind, wurden Arten-Erhebungen zum Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt und die Biotopbäume erhoben. Die Ergebnisse wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag¹¹ dokumentiert. Weiterhin wurden Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dargelegt. Nachfolgend sind die Ergebnisse kurz zusammengefasst. Bezüglich detaillierterer Ergebnisse wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die Gehölzbestände innerhalb des Änderungsbereiches stellen Habitatstrukturen (z. B. Nist-, Brutplätze, Ruhe- und Nahrungshabitat) insbesondere für Vogelarten der Gehölze und Gebüsche und für baumbewohnende Fledermausarten dar.

Biotopbäume:

In der südwestlichen Ecke des Änderungsbereiches befinden sich 4 bis 6 Biotopbäume mit Baumhöhlen. Es handelt sich um Amerikanische Traubenkirschen mittlerer bis älterer Ausprägung. Es wird empfohlen, diese artenschutzfachlich bedeutsamen Gehölze zu erhalten.

¹⁰ BayernAtlasPLUS, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> Online-Abfrage Mai 2021 zum Thema Umwelt, Auswahl Natur

¹¹ Harsch, Peter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“, Gemeinde Germaingen, Lks. OAL; Stand: Dezember 2024

Fledermäuse:

Es wurden 6 Fledermausarten innerhalb des Änderungsbereiches nachgewiesen, die das Umfeld der Gehölzbestände als Nahrungshabitat nutzen. Diese sind: Zwergfledermaus, Langohrfledermaus, Großer Abendsegler, Fransenfledermaus, Rauhaufledermaus, Große Bartfledermaus.

Vögel:

Es wurden 17 Brutvogelarten festgestellt. Hierbei handelt es sich überwiegend um häufig vorkommende Arten. Zwei Arten (Haussperling und Star) sind saP-relevant bzw. Vertreter der Roten Listen. Weiterhin wurden 20 Nahrungsgäste festgestellt, darunter Graureiher, Klappergrasmücke, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotmilan und Stieglitz. Der Gehölzbestand bietet, obwohl dieser einen hohen Anteil an nicht heimischen Arten beinhaltet, einer Vielzahl an Vögeln geeignete Brut-, Rast und Nahrungshabitate.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden dargelegt bzw. vorgeschlagen:

MV 1 - Entfernung von Gehölzbeständen

Baumfällungen und die Entfernung von Sträuchern haben im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zu erfolgen. Kann dieses Zeitfenster nicht eingehalten werden, ist in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Neubewertung des Gehölzbestandes vor der Fällung / Beseitigung erforderlich. Auf die einschlägigen DIN-Normen und Richtlinien zum Baumschutz wird hingewiesen.

MV 2 - Neu- und Ersatzpflanzung von Gehölzen

Für den Gehölzverlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind gebietseigene Baum- und Straucharten zu verwenden.

MV 3 - Ersatzhabitate

Anbringen von 5 - 10 Fledermauskästen für den Verlust an Nestbaummöglichkeiten;

MV - 4 Außen- und Fassadenbeleuchtung

Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

M 5 - Baufeldräumung

Nach Möglichkeit Durchführung der Baufeldräumung (Oberbodenabtrag) in der Zeit der Vegetationsruhe (Oktober bis Anfang/Mitte April)

7.4.4 Immissionsschutz-Wohnen

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Wohngebäude. Ein Abschnitt der Dösinger Straße (Kr OAL 6) liegt ebenfalls innerhalb des Änderungsbereiches. Nördlich angrenzend befindet sich Siedlungsbestand mit Wohn- und Mischbebauung.

In der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Auf Grund der Lage der geplanten Wohnbebauung in teils unmittelbarer Nähe zur vielbefahrenen Dösinger Straße (Kr OAL 6), wurde eine schalltechnische Untersuchung¹² erstellt, und es wurden die entsprechend erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dargelegt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm tags und nachts bei Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nahezu im gesamten Plangebiet überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls in einem Großteil des Gebietes überschritten. Auf Grund der Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte ist die Anwendung von Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen. Bezüglich detaillierter Ausführungen wird auf die beiliegende Schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Weiterhin können Lärm- / Staub-, Geruchsemissionen und Erschütterungen durch die Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen.

¹² ACCON, environmental consultants: Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes „Obergermaringen XII Ziegelstadel an der Dösinger Straße“, Bericht-Nr. ACB-0824-246056/02; Stand: 02.08.2024

7.4.5 Erholung

Bestand und Bewertung

Der östliche Teilabschnitt des Änderungsbereiches hat aufgrund der intensiven Grünlandnutzung und der Lage unmittelbar an der vielbefahrenen Dösinger Straße keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der westliche Teilabschnitt hat als Hausgarten eine hohe Funktion für die private Erholungsnutzung.

Es liegen Vorbelastungen durch die Dösinger Straße durch Lärmbelästigungen vor.

7.4.6 Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Obergermaringen. Das Gelände ist geprägt durch eine nahezu ebene Lage mit nur leichtem Gefälle in Richtung Südosten, wobei der östliche Teilabschnitt durch die Nutzung als Intensivgrünland charakterisiert ist. Im westlichen Teilabschnitt befinden sich zahlreiche Großgehölze. Im westlichen, südlichen und östlichen Anschluss werden die Grünlandflächen ebenfalls intensiv genutzt. Die Landschaft ist als strukturarm einzustufen. Lediglich entlang des westlich gelegenen Flurweges sind einige wenige Einzelbäume vorhanden. Rund 185 m südlich befindet sich eine allseitig eingegrünte Freiflächen-Photovoltaikanlage. In Richtung Norden schließt Siedlungsbestand Wohn- und Mischbebauung an.

7.4.7 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Kulturgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage Februar 2025).

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches ist ein Wohnhaus vorhanden. Weiterhin verläuft ein Teilabschnitt der Dösinger Straße als Verkehrswegebestand innerhalb des Änderungsbereiches.

7.4.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Befestigung von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen, sickerrfähigen Belägen;
- Veränderung der Oberflächengestalt nur zur Einbindung von Terrassen und Eingängen;
- Festsetzung von Regenwasserspeicher mit einer Mindestgröße zur Pufferung bei Extremereignissen;
- Mindest-Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes durch die Erhaltung wertgebender Gehölze sowie durch die planzechnerische und flächenbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen; Fassadenbegrünung von Garagen;

Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschafts- und Ortsbild

- Mindest-Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes durch die Erhaltung wertgebender Gehölze sowie durch die planzechnerische und flächenbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen; Fassadenbegrünung von Garagen;
- Verwendung standortgerechter und ökologisch wertgebender Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Festlegung Mindeststandraum für Laubbäume;
- Festlegung der zeitlichen Durchführung der Pflanzmaßnahmen und Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall;
- Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenabgang;
- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;

- Festsetzung zur (ökologischen) Gestaltung der Einfriedungen;
- Festsetzungen zur Anbringung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse;
- Festsetzungen bezüglich insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung;
- Hinweise zu den einschlägigen Richtlinien zum Baumschutz;
- Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen;
- Hinweise zu einer naturnahen und ökologisch wertvollen Gestaltung der Freiflächen;

Schutzgut Mensch

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

7.5 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch und Naturschutzrecht

Das Baugesetzbuch sieht die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG vor. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Eingriffsermittlung bzw. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1a Abs. 4 BauGB im Umweltbericht.

Hinweis: Der Umweltbericht und die Abhandlung der Eingriffsregelung werden zur Entwurfs-Planung ergänzt.

8 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebunden und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Hinweis: Der Umweltbericht wird zur Entwurfs-Planung ergänzt.

Allgemeines

Innerhalb des Änderungsbereiches besteht bereits Baurecht mit einer Grundflächenzahl von 0,25. Damit ist ein geringer Nutzungs- und Versiegelungsgrad zulässig. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 und damit auf einen mittleren Nutzungs- und Versiegelungsgrad erhöht. Dies entspricht einer Mehrversiegelung von 0,15. Bei einer Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebietes von rund 6.100 m² ergibt sich somit eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche um rund 915 m². Dies wird bei der nachstehenden Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf alle Schutzgüter berücksichtigt.

8.1 Schutzgut Boden und Fläche

Im Rahmen der Baumaßnahmen und -arbeiten besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Es ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit Schadstoffen kein Eintrag in den Untergrund stattfindet. Auf die Richtlinien zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden in den Hinweisen durch Text wird hingewiesen.

Bei Realisierung der Planung kommt es zu einer Überformung und Versiegelung / Teilversiegelung von Flächen bzw. Böden mit natürlichem Bodenaufbau. Als Folge sind eine zusätzliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) in einer vergleichsweise geringen Flächengröße zu erwarten. Im Bereich von Baukörpern und vollversiegelten Erschließungsflächen gehen die Bodenfunktionen verloren.

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

8.2 Schutzgut Wasser

In den Bereichen mit Bodenaufschlüssen, d. h. in Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie bei Verkehrs- und Erschließungsflächen besteht durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer

Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. des Schichtenwassers. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Anlagebedingt werden durch die erfolgende Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens reduziert. Weiterhin ist eine Verringerung der flächenhaften Grundwasserneubildungsrate zu erwarten, da eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich nicht möglich sein wird. Durch die zulässige Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal ist eine geringfügige Erhöhung der Hochwassergefährdung zu erwarten. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt die Pflicht zur Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und zur Herstellung von Regenwasserspeicher mit einer Mindestgröße zur Pufferung.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser**

8.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Durch die Bebauung kommt es sowohl zum Verlust einer Kaltluft-Produktionsfläche als auch zum Verlust von Gehölzen, die Bedeutung haben für die Frischluft-Produktion. Als Folge der zulässigen Mehrung des Baurechts ist eine geringfügige Erhöhung der Wärmespeicherung durch versiegelte Flächen zu erwarten. Lokalklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebiets-Ein- und Durchgrünung wirken mittel- bis langfristig positiv bzw. ausgleichend auf das Lokalklima durch Frischluftproduktion, Staubfilterung und Beschattung.

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

8.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Es werden eine Grünlandfläche mit geringer ökologischer Wertigkeit und Gehölzbestände mit mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme war bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan zulässig. Die geplante Ortsrandeingrünung in einer Breite von 5 m mit Baumpflanzungen wird beibehalten, ebenfalls erfolgt eine Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke.

Um Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt zu minimieren und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Erhaltung wertgebender Gehölzbestände (soweit möglich), Ersatzpflanzungen (Ortsrandeingrünung und Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke), Anbringen von Ersatzquartieren für Vögel und/oder Fledermäuse, Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung. Weiterhin wird in den Hinweisen durch Text insbesondere auch auf erforderliche Bauzeitenregelungen und Vorgehensweisen hingewiesen, um die Tötung von flugunfähigen Jungtieren bzw. die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Auf die einschlägigen Richtlinien zum Baum- und Gehölzschutz wird hingewiesen, weiterhin auf die Möglichkeiten zur Vermeidung von Vogelschlag und die ökologisch wirksame Gestaltung der Hausgärten.

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

8.5 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

Durch die Nutzungsänderung von einem festgesetzten Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Wohnen / Erholung) zu erwarten. Vielmehr wird die Schutzbedürftigkeit des Gebietes erhöht und unterliegt nunmehr erhöhten Anforderungen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden entsprechend den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wie technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zur Gewährleistung von der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Einhaltung der Werte der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109, Ausstattung nächtlicher Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegel > 45 dB(A) mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung).

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

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch**

8.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Statt der bisher zulässigen Geschossigkeit von I+D, also einer Zweigeschossigkeit, bei der ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss, werden zwei reguläre Vollgeschosse zugelassen. Da sich die zulässigen Wand- und Gesamthöhen an der umgebenden nördlich gelegenen Bebauung orientieren und auch die Höhe von Nebenanlagen und Nebengebäuden aus Gründen des Nachbarschutzes begrenzt werden, sind im Vergleich zur bisher zulässigen Bebauung keine erhöhten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die geplante Ortsrandeingrünung in einer Breite von 5 m mit Baumpflanzungen wird beibehalten, ebenfalls erfolgt eine Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke.

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

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

→ **keine** Betroffenheit von Baudenkmälern, voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmälern;

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

→ **keine** Betroffenheit bestehender Sachgüter;

auf Objektschutzmaßnahmen für die neu zu errichtenden Gebäude bezüglich der Gefährdung durch Schichtenwasser und ggf. wild abfließendes Wasser wird hingewiesen (Hinweise durch Text).

9 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet war bisher im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die hier vorliegende 1. Änderung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde Germaringen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer Größe nicht zulässig. Zudem widersprechen sie dem Ziel der Gemeinde dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,4 festgesetzt (vorher 0,25). Durch die Nachverdichtung des Gebietes soll Wohnraum für eine größere Anzahl an Personen ermöglicht werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige 50-prozentige Überschreitung der GRZ wird zugelassen, um eine größere Ausnutzung des Gebietes und damit verbunden einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen können in geringfügigem Maß zugelassen werden.

Die zulässigen Wand- und Gesamthöhen orientieren sich an der umgebenden nördlich gelegenen Bebauung und sollen eine gute Ausnutzung bei gleicher Grundflächenzahl ermöglichen. Die Höhe von Nebenanlagen und Nebengebäuden wird aus Gründen des Nachbarschutzes begrenzt.

Statt der bisher zulässigen Geschossigkeit von I+D, also einer Zweigeschossigkeit, bei der ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss, werden zwei reguläre Vollgeschosse zugelassen. Dies entspricht auch der Bauweise des Umfeldes und lässt eine bessere Ausnutzung des zweiten Vollgeschosses zu.

Die Höhenlage der Gebäude wird auf über Normalnull bezogen, um eine gute Überprüfbarkeit zu erreichen. Die Höhe ist deshalb auch durch eine Einmessbescheinigung vor Baubeginn vorzulegen.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die auch für die Umgebung typische offene Bauweise beibehalten.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen vorgegeben. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Hauptgebäude und Garagen nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen bzw. der Flächen für Garagen zulässig. Auf diese Weise soll eine städtebauliche Grundordnung gewährleistet und für den Straßenraum negativ wirkende Grenzbebauungen verhindert werden. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ziel der Gemeinde ist es, das von der Erschließungsstraße erlebbare Orts- und Straßenbild dörflich zu gestalten und den Eindruck einer durchgehenden Bebauung zu vermeiden.

Die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird beibehalten und entspricht auch der Umgebung.

9.4 Mindestgrundstücksgröße

Zur Wahrung eines ländlichen Charakters des Gebietes und in Anlehnung an die benachbarten Gebiete werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Damit wird zum einen auf den Umgebungsbestand eingegangen und zum anderen eine flächensparende Bauweise begünstigt.

9.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird in Anlehnung an den Bestand die Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern und in Doppelhaushälften auf zwei begrenzt. Damit soll zum einen ein übermäßiger Stellplatzbedarf bezogen auf die Grundstücksgröße vermieden werden und gleichzeitig kleinere Wohnungen ermöglicht werden.

9.6 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

Je Wohnung sind zwei Stellplätze zu errichten. Damit soll ein erhöhter Parkdruck im Gebiet vermieden und die Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden.

Garagen sind aus Gründen des Ortsbildes in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den Umgrenzungen von Flächen für Garagen unterzubringen. Damit soll eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung der Stellplätze gewährleistet werden. Um jedoch ein Herausragen von Fahrzeugen auf die Straße zu vermeiden ist eine Mindestdtiefe von 5,50 m gefordert.

Aneinander angrenzende Garagen müssen gestalterisch aneinander angepasst werden, um ein städtebaulich stimmiges Bild zu erreichen.

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird für Stellplätze und Zufahrten festgesetzt. Diese Festlegung zu den Belagsflächen schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern möglichst dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

9.7 Gestaltung der Gebäude

In Anlehnung an die Umgebung und den ursprünglichen Bebauungsplan sind auf Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig. Für Nebengebäude sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sollen aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen begründet werden. Damit wird zum einen eine Aufheizung der Dachflächen vermieden, ein angenehmeres Gebäudeklima erreicht sowie das Lokalklima verbessert und zum anderen ein wichtiger Beitrag zur Regenrückhaltung und als Fläche für Vögel und Insekten geleistet.

Die Dachneigung aus dem Ursprungsbebauungsplan wird nach unten geöffnet. Statt bisher 25-35° sind nun Dächer mit einer Dachneigung von 20-35° zulässig. Damit sollen vollwertige Vollgeschosse bei ähnlicher Gesamthöhe ermöglicht werden. In Anlehnung an das Ortsbild sollen Satteldächer beidseitig gleichmäßig geneigt sein. Auf Nebengebäuden sind Dächer nur bis zu einer Dachneigung von 25° zulässig. Damit soll eine übermäßige Verschattung der Nachbarn vermieden werden.

Auf der der Dösinger Straße zugewandten Dachseite sollen aus Gründen des Immissionsschutzes und des Ortsbildes Gauben nicht zulässig sein. Diese werden jedoch auf der abgewandten Seite zugelassen, um eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen. So sind Gauben auf den West-, Süd-West- und Südseiten möglich. Um eine optische Auflösung des Hauptbaukörpers durch übermäßige Gauben zu verhindern, müssen diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet und von den Giebelflächen eingerückt sein. Aufgrund der geringen zulässigen Dachneigung und der besseren Nutzbarkeit werden Schleppgauben festgesetzt.

Die Dacheindeckung soll entsprechend der ortstypischen Gestaltung erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen mit einheitlichen Materialien erfolgen. Reflektierende Materialien sind aus Rücksicht auf Fauna und Nachbarn nicht zulässig. Dies betrifft ausdrücklich nicht die erdgeschossigen Anbauten sowie Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind ortsuntypisch und wurden deshalb ausgeschlossen.

Die Gestaltung der Fassaden wird durch die Festsetzungen an den Bestand und ortstypische Gestaltung angepasst. Grelle Farben werden dabei ebenso ausgeschlossen wie spiegelnde Fassadenelemente, mit Ausnahmen von Solaranlagen. Diese Vorgaben dienen sowohl dem Nachbarnschutz, dem Schutz der Tierwelt als auch der Sicherheit des Verkehrs auf der Dösinger Straße.

9.8 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von Sichthindernissen freizuhalten.

9.9 Einfriedungen

Einfriedungen werden in Anlehnung an das Ortsbild und bisherige Festsetzungen in der Gemeinde angepasst.

Um eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleintiere zu erreichen, wird ein Mindestbodenabstand bzw. alternativ Durchschlüpfe festgesetzt.

9.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus Rücksicht auf das Ortsbild sind Aufschüttungen innerhalb des eigenen Grundstückes ausschließlich im direkten Gebäudeumgriff für Zugänge und Terrassen zulässig. Dies soll einen barrierefreien Zugang erleichtern. Freilegungen eines Untergeschosses oder Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, ihre möglicherweise abflussverschärfende Wirkung sowie zum Schutz der Untergeschosse vor eindringendem Oberflächenwasser nicht zulässig.

9.11 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Gebiet in die Landschaft einzubinden sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und ein qualitativvolles Orts- und Landschaftsbild neu zu schaffen. Die Festsetzungen liegen damit im öffentlichen Interesse.

9.11.1 Zu pflanzende Bäume

Festsetzung durch Planzeichen

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume übernehmen wichtige strukturbildende und städtebaulich / ortplanerisch relevante Funktionen für die Ortsrand- und Straßenraumgestaltung. Für die Ortsrandeingrünung sind Laubbäume 1. bis 3. Wuchsordnung zulässig, die alle mittel- bis langfristig eine Höhe von 10 m erreichen. Dadurch ist eine wirksame

Eingrünung des Wohngebietes, dessen Gesamthöhe mit 10 m begrenzt ist, gewährleistet. Aufgrund der begrenzten Breite der Ortsrandeingrünung von 5 m sind hier auch eher schmalkronige Sorten und einige Baumarten 3. Wuchsordnung zulässig.

Aufgrund der grundsätzlich schwierigen Standortbedingungen im Straßenraum ist ein Mindeststandraum vorgeschrieben, und es sind robuste Sorten einheimischer Laubbäume zulässig (Ziffer 10.2 der Hinweise durch Text).

Festsetzung durch Text

Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Laubbäumen werden weitere Laubbäume auf den Privatgrundstücken durch Text festgesetzt, um eine Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke selbst zu erreichen.

Die geplanten Baumpflanzungen tragen zu einem Funktionsausgleich für den Gehölzverlust bei (Frischluff-Produktion, Staubfilterung und Beschattung, Nahrungs-, Ruhe- und Fortpflanzungshabitat für verschiedene Tierartengruppen; städtebauliche / ortsplanerische Gestaltung des Straßenraumes bzw. des Ortsrandes).

9.11.2 Private Grünfläche mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung

Die bestehenden wertgebenden Gehölzbestände im südwestlichen Randbereich des Allgemeinen Wohngebietes sollen weitestgehend erhalten und weiterentwickelt werden und werden daher zur Erhaltung innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich sind sowohl erhaltenswerte Laubsträucher als auch Laubbäume vorhanden. Diese sind aus ökologischer Sicht wertvoll, aber auch für die städtebauliche / ortsplanerische Gestaltung relevant. Zu nennen sind insbesondere eine prägende Eiche und Lärche. Mehrere Amerikanische Traubenkirschen, welche Baumhöhlen aufweisen, sind insbesondere für den Artenschutz von Bedeutung. Durch die Erhaltung dieser Gehölze, werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt ebenso minimiert wie Beeinträchtigungen des Lokalklimas sowie des Landschafts- und Ortsbildes.

Auf die einschlägigen Schutzmaßnahmen für Bäume bei Bauarbeiten wird in den Hinweisen durch Text hingewiesen. Bei Pflanzenabgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um die vielfältigen Funktionen der Gehölze langfristig sicherzustellen.

9.11.3 Private Grünfläche mit Pflanzgebot als Ortsrandeingrünung

Die private Grünfläche wird in Form einer Ortsrandeingrünung entlang des südlichen und westlichen Ortsrandes festgesetzt. Diese neu herzustellende Grünfläche ergänzt die zu erhaltende Grünfläche und trägt zur vollständigen Einbindung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild in Richtung der freien Landschaft bei. Durch die vorgesehene Breite von 5 m kann eine 1,5-reihige Heckenbepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einer in der Linie leicht versetzten Anordnung der einheimischen Wildsträucher trägt die Bepflanzung zur ökologisch und optisch hochwertigen Eingrünung bei. Die vorgesehene Anordnung lässt eine freie Entfaltung der Sträucher zu und verhindert häufige und unerwünschte Rückschnitte der Pflanzung. Auch diese geplante Bepflanzung trägt zu einem Funktionsausgleich für den Gehölzverlust bei.

9.11.4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Hierdurch wird u.a. dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

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

Um auf den Baugrundstücken eine gute Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Diese dient sowohl der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

als auch dem Arten-, Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischluffproduktion, Staubfilterung, Beschattung) und trägt somit zu einem gesunden und attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld bei. Eine Artenliste mit schmalkronigen Laubbäumen soll zusätzliche und freiwillige Pflanzungen an beengten Standorten anregen.

9.11.5 Artenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Die Liste ist nach den verschiedenen Wuchsordnungen / Baumgrößen und den jeweiligen Anwendungsbereichen gegliedert. Für die Pflanzungen wird eine große Auswahl an zum allergrößten Teil heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten und Sorten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden und die unterschiedlichen Ansprüche in Bezug auf Standort / Standraum sowie Vorlieben der Grundstückseigentümer berücksichtigt werden. Es sind für die Straßenraumbepflanzung und für die Privatgrundstücke bewusst auch ökologisch wertvolle Sorten zulässig, um den verschiedenen, z. T. sicherlich schwierigen Standortbedingungen entlang des Straßenraums und ggf. auf den Privatgrundstücken, gerecht zu werden.

9.11.6 Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen soll eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Verbesserung des Lokalklimas, Schaffung von Lebensräumen) gewährleistet werden. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall trägt zur Sicherstellung einer langfristigen und dauerhaften Ein- und Durchgrünung bei.

Im Sinne einer ökologischen Freiflächengestaltung und Bepflanzung sowie zur Förderung der heimischen Tierwelt (u.a. Insekten!) werden Maßnahmen-Empfehlungen in den Hinweisen durch Text gegeben.

9.11.7 Artenschutz

Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung, um Beeinträchtigungen der Insektenwelt und Fledermäuse weitestgehend zu vermeiden sowie aus Gründen des Nachbarschutzes werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen.

Als Funktionsausgleich für den Gehölzverlust bzw. für den Verlust an Quartieren für Vögel und Fledermäuse wird die Schaffung bzw. Anbringung von Ersatzquartieren festgesetzt. Dies dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

9.12 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich wird die vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken einschließlich des öffentlichen Straßenraumes angestrebt. Aufgrund der geringen bis nicht vorhandenen Sickerfähigkeit des Bodens muss das Niederschlagswasser jedoch vermutlich gedrosselt in den Regenwasserkanal der Gemeinde abgegeben werden. Um den gemeindlichen Kanal nicht zu überlasten, werden Rückhalteeinrichtungen mit Drosselung festgesetzt. Eine konkrete Berechnung durch ein Ingenieurbüro ist in Bearbeitung.

Je Grundstück wird der Bau eines Regenwasserspeichers / einer Zisterne zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung verbindlich vorgeschrieben. Diese Vorgabe dient einerseits der Ersparnis von wertvollem Trinkwasser und andererseits der Klimaanpassung, indem das Rückhaltevolumen auf dem Grundstück zusätzlich vergrößert wird.

9.13 Sonstige Festsetzungen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes bzw. optische Beeinträchtigungen im Wohngebiet zu vermeiden, sind bewegliche Abfallbehälter gegen Einblick zu schützen. Dies gilt jedoch nicht für die vorübergehend aufgestellten Abfallbehälter auf den dafür vorgesehenen Bereitstellungsflächen.

9.14 Fläche für die Abfallentsorgung

Da die private Erschließungsstraße nicht über einen Wendehammer verfügt, müssen die Abfallbehältnisse zur Leerung auf einer Fläche für Abfallentsorgung nahe der Dösinger Straße bereitgestellt werden.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist maßgeblich durch den Verkehrslärm Kreisstraße OAL 6 (Dösinger Straße) belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm werden bei Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Im Bereich der Bau-grenzen treten tags Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) und nachts von bis zu 57 dB(A) auf. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls in einem Großteil des Plangebietes überschritten.

Zum Schutz der Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte ist passiver Schallschutz durch eine entsprechende Grundrissorientierung bzw. Schallschutzfenster mit Spaltlüftungs-einrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 7 der DIN 4109 (entspricht einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ von mind. 35 dB) ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH wird verwiesen (Bericht ACB-0824-246056/02 in der Fassung vom 02.08.2024).

11 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt von Nordosten über die Dösinger Straße. Die Erschließung ist bereits mit dem Landratsamt abgestimmt.

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Germaringen angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

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

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserzweckverband Wertach-Ost.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt bzw. ist nach entsprechender Erweiterung / Umbau des Versorgungsnetzes als gesichert anzusehen. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggerarbeiten die aktuellen Kabellagepläne in der zuständigen LEW –Betriebsstelle zu beschaffen.

Im Planungsbereich befinden sich in Teilbereichen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten im näheren Umfeld angrenzende Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Rahmen des Verfahrens Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

Email: Planauskunft.Sued@telekom.de; Fax: +49 391 580213737; Telefon: +49 251 788777701

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu.

Die Rest-, Bio- und Altpapiertonnen von den Grundstückseigentümern im Planungsgebiet sind zur Leerung an der nächsten vom Abfallsammelfahrzeug erreichbaren, d. h. an der im Plan dargestellten neu anzulegenden Aufstellflächen für Mülltonnen bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

12 FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.270 m² (ca. 0,93 ha) und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung:

Flächen (ca.)	ca. in m ²	ca. in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet	6.092		65,7%
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“	909		9,8%
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		444	
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		465	
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün"	270		2,9%
Straßenverkehrsflächen	589		6,4%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Erschließungsstraße)	521		5,6%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privater Fußweg)	78		0,8%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Feldweg)	502		5,4%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	299		3,2%
Fläche für Abfallentsorgung (Aufstellfläche für Mülltonnen)	10		0,1%
Planungsgebiet gesamt	9.270		100,0%
Fläche in ha (ca. gerundet)	0,93		

13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Breitband, Digitalisierung und Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder der bayerischen Vermessungsverwaltung (Bayern AtlasPLUS) verwendet.

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

14 QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- Störfall-Verordnung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Sonstige Quellen

- ACCON GmbH, Greifenberg: Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Obergermaringen XII Ziegelstadel an der Dösinger Straße“, Bericht-Nr.: ACB-0824-246056/02 02.08.2024, 02.08.2024
- Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://atlas.bayern.de>; Datenabruf 02/2025 zu verschiedenen Themen, u. a. Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzung, Umwelt und Naturgefahren, Schutzgebiete, Denkmaldaten
- Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2022/2023
- Gemeinde Germaringen: Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 08.02.1995
- Gemeinde Germaringen: „Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Germaringen (Stellplatz- und Garagensatzung)“, vom 13.02.2020 in der Fassung der ersten Änderungssatzung vom 20.04.2022
- Harsch, Peter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“, Gemeinde Germaringen, Lks. OAL; Stand: Dezember 2024
- Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände, <https://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasserservorkommen/grundwasserstaende/index.htm>; Datenabruf 02/2025
- mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Baugrundgutachten, Familie Biechele / Stellmach, Erschließung BG „Südlich Dösinger Straße in Obergermaringen“, Dezember 2023
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis - ergänzte Fassung", München Januar 2007

AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den Festsetzungen durch Text (Seiten 1 bis xx), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis xx) in der Fassung vom xx.xx.2025 dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Germaringen, den

(Siegel)

.....
Helmut Bucher, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

Miriam Voit
Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin

Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner