



Gemeinde Germaringen

Landkreis Ostallgäu

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

Begründung

Entwurf

Änderungen und Ergänzungen seit dem Vorentwurf sind in blauer Schriftfarbe.

Datum: 24.08.2026

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	5
2	VERFAHREN GEMÄß BAUGESETZBUCH	5
3	ÄNDERUNGSBEREICH.....	6
4	INHALTLICHE ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB).....	6
5	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)	7
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	8
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023.....	8
6.2	Regionalplan der Region 16 (Allgäu).....	11
6.3	Flächennutzungsplan wirksam seit 08.02.1994.....	12
6.4	Bebauungspläne.....	12
7	BESTANDSSITUATION	13
7.1	Topografie	13
7.2	Nutzung und Grünstrukturen	13
7.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
8	UMWELTBERICHT	15
8.1	Einleitung.....	15
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	15
8.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden.....	15
8.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung.....	15
8.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	16
8.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	16
8.2.2	Schutzgut Wasser.....	18
8.2.3	Schutzgut Klima / Luft.....	19
8.2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	20
8.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	23
8.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	23
8.2.7	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	25
8.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	25
8.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	26
8.2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	26
8.2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	26
8.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete.....	26
8.2.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	26
8.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
8.4	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	27
8.4.1	Abhandlung der baurechtlichen Eingriffsregelung	27
8.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	27
8.4.3	Ausgleichsbedarf	28
8.4.4	Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich	30

8.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	30
8.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	31
8.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	31
8.8	Zusammenfassung	31
9	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	33
9.1	Bedingte Festsetzung	33
9.2	Art der baulichen Nutzung.....	33
9.3	Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der baulichen Anlagen	34
9.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	34
9.5	Mindestgrundstücksgröße.....	34
9.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	34
9.7	Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze	34
9.8	Gestaltung der Gebäude.....	35
9.9	Sichtfelder	35
9.10	Einfriedungen	35
9.11	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	36
9.12	Grünordnung	36
9.12.1	Zu pflanzende Bäume	36
9.12.2	Private Grünfläche mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung	36
9.12.3	Private Grünfläche mit Pflanzgebot als Ortsrandeingrünung	36
9.12.4	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke.....	37
9.12.5	Artenauswahl	37
9.12.6	Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung	37
9.12.7	Artenschutz	37
9.13	Niederschlagwasserbeseitigung	38
9.14	Sonstige Festsetzungen	38
10	IMMISSIONSSCHUTZ	38
11	TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	39
12	FLÄCHENSTATISTIK.....	40
13	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	40
14	QUELLENVERZEICHNIS	41

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
- Anlage 4 Zimmermann, Thomas, Forstliche Fachplanung zum Ökokonto Stellmach: Umwandlung von Fichtenforsten zu Buchenwäldern basenreicher Standorte, 26.02.2026
- Anlage 5 mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Baugrundgutachten, Familie Biechele / Stellmach, „Baugrundgutachten - hier: Ergänzende Erläuterung zur Sickerfähigkeit“, November 2025
- Anlage 6 mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Grundstückseigentümergeinschaft Biechele/Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße“ in Obergermaringen, „Niederschlagswasserbeseitigungskonzept“, 28.11.2025
- Anlage 7 mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Grundstückseigentümergeinschaft Biechele/Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße“ in Obergermaringen, „Betrachtung Schmutzwasserentsorgung“ 02.12.2025, „Betrachtung von wild abfließendem Wasser“, 28.11.2025
- Anlage 8 mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Grundstückseigentümergeinschaft Biechele/Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße“ in Obergermaringen, „Betrachtung Schmutzwasserentsorgung“, 02.12.2025

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.

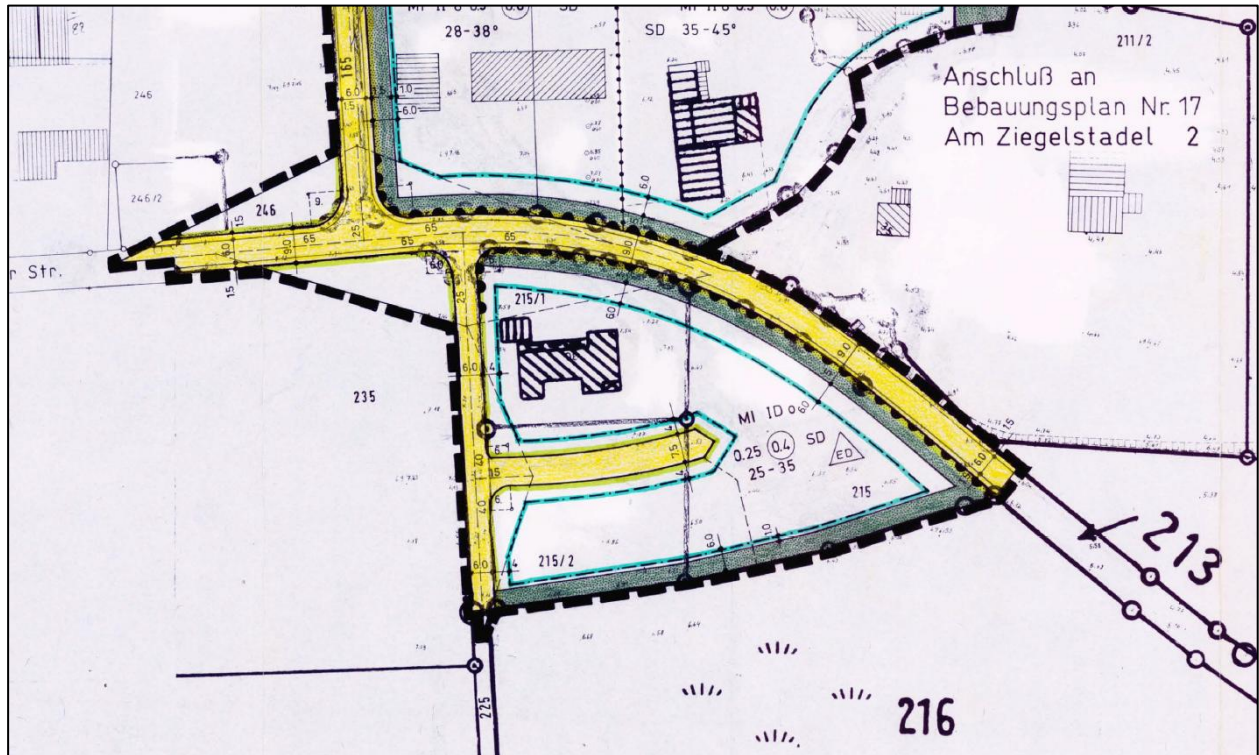


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 12 „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“ mit Erschließung von Westen

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.

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

Planzeichnung:

- Ring- bzw. Durcherschließung über den Wald- und Flurweg im Westen zur Dösinger Straße anstatt einer Sticherschließung ohne Wendeanlage
- Fußweg zur Dösinger Straße und Aufstellfläche für Mülltonnen an der Dösinger Straße entfallen
- Festsetzung der neu herzustellenden Straße für die Gebieterschließung als öffentliche Verkehrsfläche
- Festsetzung des westlichen Teils des Fuß- und Radweges entlang der Dösinger Straße als Fußweg
- Markierung der Biotopbäume

Festsetzungen durch Text:

- Ergänzung einer bedingten Festsetzung bezüglich der Bebaubarkeit der Baugrundstücke Nrn. 6 und 7 unter § 2

- Klarstellung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO unter § 4.3
- Ergänzung einer minimalen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe unter § 4.5.2
- Zugrundelegung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatz- und Garagenverordnung der Gemeinde Germaringen unter § 8.1
- Ausweitung der Zulässigkeit von Pult- und Flachdächern für eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen) unter § 9.1.1
- Änderung der zulässigen Dachfarbe „Grauton“ in „Anthrazit“ unter § 9.4
- Keine Zulässigkeit einer Ausnahme bei der Farbgestaltung für untergeordnete Teilbereiche der Fassade unter § 9.8
- Erhöhung der Anzahl anzubringender Quartiere für Vögel unter § 14.2
- Ungedrosselte (statt gedrosselte) Einleitung in den Regenwasserkanal unter § 15.1

Hinweise durch Text:

- Ergänzung von Hinweisen zum Bodenschutz
- Anpassung der Hinweise zum Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend der vom Ingenieurbüro Mooser ergänzend vorliegenden Untersuchungen und Ausführungen
- Ergänzung einer Empfehlung zur Verwendung von gebietseigenem Pflanzenmaterial
- Ergänzung Hinweis zur Haftungsfreistellung Straßenlastträger Kreisstraße OAL 6

Begründung:

- Ergänzung Umweltbericht mit Eingriffsregelung
- Ergänzung und Anpassung der Begründung zu den o.g inhaltlichen Änderungen und Ergänzungen
- Ergänzung der Abwägung der Gemeinde zum Thema Immissionsschutz
- Ergänzung Betrachtung Schmutzwasserentsorgung

Planungsänderung in Abstimmung mit dem Landratsamt (Tiefbau und Abfallwirtschaft) im August 2026:

- Einführen einer Aufstellfläche für Mülltonnen an der Kreisstraße sowie einer Haltebucht für Müllfahrzeuge und Lkw

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.

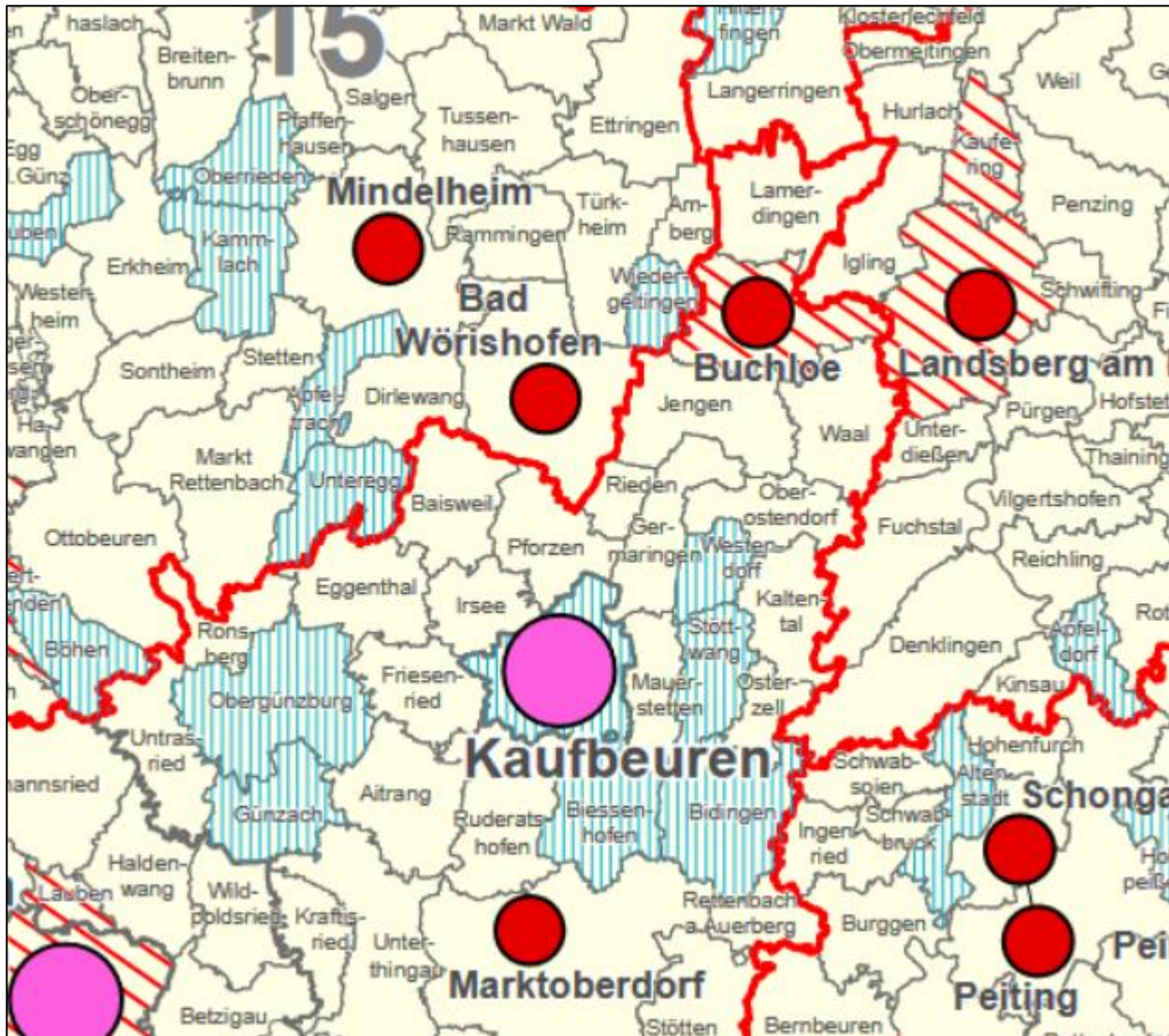


Abb. 3 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023

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.

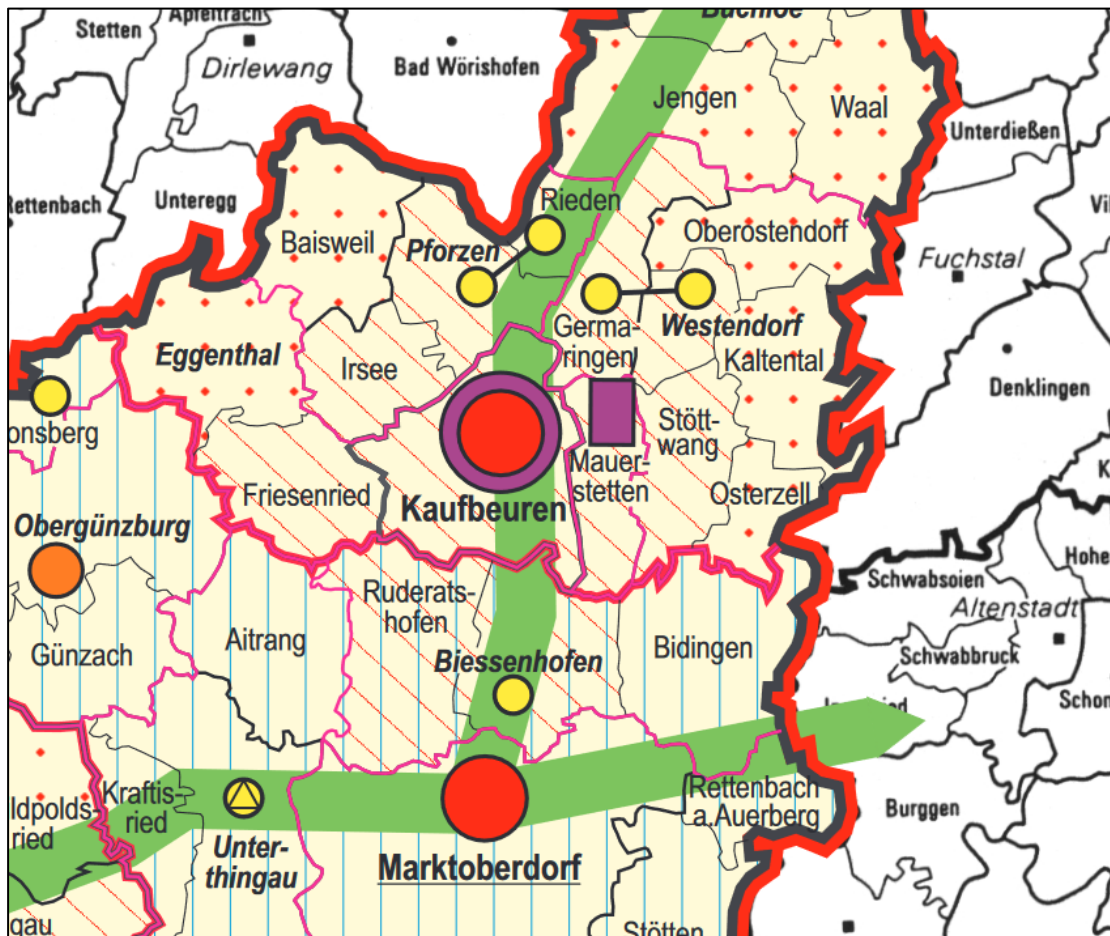


Abb. 4 Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplanes der Region Allgäu (16)

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.

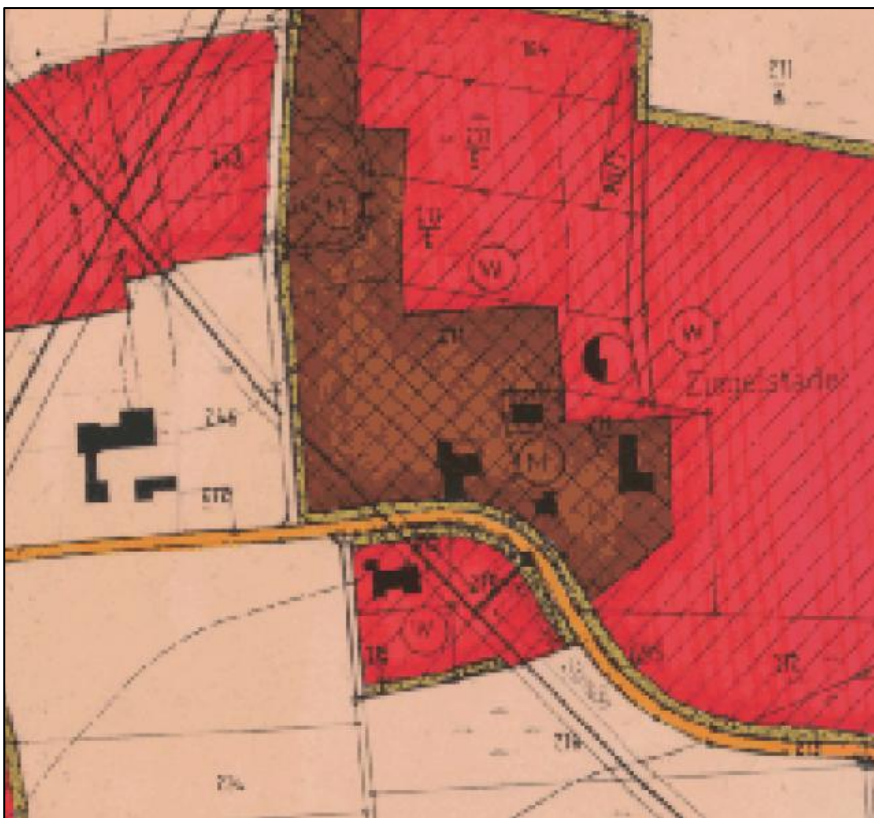


Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

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 **überwiegend fremdländischen** Sträuchern, im Inneren der Fläche befindet sich eine Streuobstwiese, entlang der Dösinger Straße sind **überwiegend fremdländische** Nadelgehölze vorhanden (Näheres siehe Ziffer 8.2.4 „Schutzgut 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.

Schutzgüter

Es wird auf die Ausführungen im nachstehenden Umweltbericht verwiesen.

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

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

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 wurden 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.

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde beabsichtigt eine Nachverdichtung des Gebietes im Sinne des Flächensparens sowie eine Änderung der Erschließung. Anstatt der geplanten Erschließung im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan aus Richtung Westen von einem landwirtschaftlichen Flurweg aus als Stichstraße soll nun das Gebiet von Osten von der bestehenden Kreisstraße OAL 6 über eine Ringschließung erschlossen werden.

8.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

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

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Obergermaringen, Gemeinde Gernaringen: 213 (TF, Dösinger Straße), 215, 215/1, 215/2, 225 (TF, Flurweg). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.270 m².

Der Flächenbedarf für das Allgemeine Wohngebiet beträgt ca. 6.020 m², für Verkehrs- und Erschließungsflächen 2.155 m², für öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) 235 m², für private Grünflächen 860 m² und für die gebietsexterne Ausgleichsfläche ca. 325 m².

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung sowie die Festlegung der Baugrenzen, Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, zur Geländemodellierung, zur Baugebietsein- und -durchgrünung und zum Ausgleich nach Baugesetzbuch.

8.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, KSG, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

Baugesetzbuch

Das BauGB strebt nach § 1 Abs. 5 BauGB folgende Ziele an:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt;
- Sozialgerechte Bodennutzung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen;
- Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung;

Des Weiteren sind nach § 1a BauGB die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

Diese Vorgaben werden bei der vorliegenden Planung durch die Nutzung vorhandener Ressourcen (z. B. Verkehrswegebestand), durch die Nachverdichtung innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes sowie durch die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung so weit als möglich berücksichtigt.

Klimaschutzgesetz

Gemäß dem KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Der Verlust von Gehölzbestand wird durch die Festsetzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung sowie im Bereich der gebietsexternen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Landesentwicklungsplan Bayern/Regionalplan Allgäu/Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und sonstiger Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung durch die vorliegende Bauleitplanung wird auf die Kapitel 6.1 bis 6.4 verwiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu (Stand 1999):

Für das Planungsgebiet sind im Arten- und Biotopschutzprogramm keine gesonderten Aussagen, Ziele und/oder Maßnahmen getroffen.

8.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Jahr 2025) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei sechs Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit. Bei der nachstehenden Bewertung sind die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung mitberücksichtigt.

Hinweis:

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 900 m². Das bestehende Baurecht ist bei der nachstehenden Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf alle Schutzgüter zu berücksichtigen.

8.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung⁵

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.

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

Baugrundgutachten: Es liegt ein Baugrundgutachten⁶ von mooser ingenieure mit Stand vom 13.12.2023 sowie eine „Ergänzende Erläuterung zur Sickerfähigkeit“ mit Stand November 2025 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.

Die Sickerfähigkeit des Baugrunds im Untersuchungsgebiet wurde auf Grundlage der Feldansprache und der ergänzenden klassifizierenden bodenmechanischen Laborversuche bewertet. Es wurden keine Sickerversuche im Feld durchgeführt.

Die Ansprache ergab - mit Ausnahme der nichtbindigen Auffüllungen - einen durchgehend feinkörnigen Baugrund bis zur maximalen Erkundungstiefe von 4,0 m unter Geländeoberfläche (GOF) mit geringer bis sehr geringer hydraulischer Durchlässigkeit, die unterhalb der als technisch sinnvoll angesehenen Grenze von $k_f = 10^{-6}$ m/s liegt. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist demnach im Untersuchungsgebiet aus hydraulischer Sicht nur in den nichtbindigen Auffüllungen möglich. Diese sind aber nur kleinräumig und mit geringer Mächtigkeit vorhanden, so dass eine Versickerung technisch nicht möglich ist.

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.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Boden** eine **mittlere Bedeutung** und für das **Schutzgut Fläche** eine **geringe Bedeutung**.

Umweltauswirkungen

Baubedingt, d.h. 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 wird in den Hinweisen durch Text hingewiesen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 0,15 zu einer geringfügigen Erhöhung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades. Dies entspricht einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche um rund 900 m². Als Folge sind im Bereich der vollversiegelten Flächen ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) und im Bereich von befestigten Flächen eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässige, sickerfähige Beläge zu verwenden sind und dass eine Veränderung der Oberflächengestalt nur zur Einbindung von Terrassen und Eingängen zulässig ist. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

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 + **Ergänzende Erläuterung mit Stand November 2025**

Betriebsbedingt besteht z.B. bei Unfällen oder Unachtsamkeit die Gefahr, dass Schadstoffe (Öl, Benzin, etc.) in den Untergrund gelangen. Unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der Hausgärten erfolgt, sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die vergleichsweise geringe Erhöhung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades und die Mehrversiegelung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Boden und Fläche**.

8.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung⁹

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 / Starkregen

Es wurde eine Betrachtung von wild abfließendem Wasser¹⁰ mit folgendem Ergebnis vorgenommen: Insgesamt bestätigt die Fließpfadberechnung, dass das geplante Baugebiet nicht innerhalb signifikanter natürlicher Abflusskorridore liegt. Relevante Wasserführungen verlaufen größtenteils außerhalb bzw. am Rand des Baufensters, sodass keine unmittelbaren Gefährdungen durch wild abfließendes Niederschlagswasser zu erwarten sind.

Grundwasser

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Trinkwasserschutzgebiete und/oder Einzugsbereiche der Trinkwasserversorgung vorhanden. In der Hinweiskarte „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

Sickerfähige Schichten sind nur kleinräumig und mit geringer Mächtigkeit vorhanden, so dass eine Versickerung nicht möglich ist.

Die Sickerfähigkeit des Baugrunds im Untersuchungsgebiet wurde auf Grundlage der Feldansprache und der ergänzenden klassifizierenden bodenmechanischen Laborversuche bewertet. Es wurden keine Sickerversuche im Feld durchgeführt.

Die Ansprache ergab - mit Ausnahme der nichtbindigen Auffüllungen - einen durchgehend feinkörnigen Baugrund bis zur maximalen Erkundungstiefe von 4,0 m unter Geländeoberfläche (GOF) mit geringer bis sehr geringer hydraulischer Durchlässigkeit, die unterhalb der als technisch sinnvoll angesehenen Grenze von $k_f = 10^{-6}$ m/s liegt. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist demnach im Untersuchungsgebiet aus hydraulischer Sicht nur in den nichtbindigen Auffüllungen möglich. Diese sind aber nur kleinräumig und mit geringer Mächtigkeit vorhanden, so dass eine Versickerung technisch nicht möglich ist.

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.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Wasser** eine **geringe bis mittlere Bedeutung**.

⁹ BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Umwelt und Naturgefahren, Auswahl: Wasser und Hochwasser, Datenabruf: 02/2025

¹⁰ mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Grundstückseigentümergeinschaft Biechle/Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße“ in Obergermaringen, „Betrachtung von wild abfließendem Wasser“, 28.11.2025

Umweltauswirkungen

Baubedingt besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen bzw. Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie Verkehrs- und Erschließungsflächen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. des Schichtenwassers. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Unter Berücksichtigung der anzunehmenden mittleren bis hohen Grundwasserflurabständen und unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden, sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 0,15 zu einer geringfügigen Erhöhung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades. Dies entspricht einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche bzw. Mehrversiegelung um rund 900 m². Hierdurch wird 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 sickertfähiger Beläge für Stellplätze und zur Herstellung von Regenwasserspeicher mit einer Mindestgröße zur Pufferung. Zudem erfolgt die Einleitung in den Regenwasserkanal über ein vorgeschaltetes Rückhalte- und Sickerbecken. Es bestehen zwar keine unmittelbaren Gefährdungen durch wild abfließendes Niederschlagswasser, dennoch sollen Gebäude grundsätzlich durch Schutzmaßnahmen so gestaltet werden, dass Gebäudeschäden z.B. durch eindringendes Schichtenwasser und/oder Oberflächenwasser vermieden werden. Hierbei darf das anfallende Wasser nicht zu Ungunsten anderer Grundstücke abgeleitet werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt besteht z. B. bei Unfällen oder Unachtsamkeit die Gefahr, dass Schadstoffe (Öl, Benzin, etc.) in den Untergrund gelangen. Unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der Hausgärten erfolgt sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die vergleichsweise geringe Erhöhung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades und der Mehrversiegelung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Wasser**.

8.2.3 Schutzgut Klima / Luft

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).

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.

Es wurde eine Betrachtung von wild abfließendem Wasser¹¹ mit folgendem Ergebnis vorgenommen: Insgesamt bestätigt die Fließpfadberechnung, dass das geplante Baugebiet nicht innerhalb signifikanter natürlicher Abflusskorridore liegt. Relevante Wasserführungen verlaufen größtenteils außerhalb bzw. am Rand des Baufensters, sodass keine unmittelbaren Gefährdungen durch wild abfließendes Niederschlagswasser zu erwarten sind.

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.

Umweltauswirkungen

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten. Aufgrund der voraussichtlich zeitlich gestaffelten Bautätigkeiten sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einem Verlust von Flächen für die Kaltluft- und Frischluft-Produktion und zu einer gewissen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmespeicherung und -abstrahlung der Baukörper und Verkehrsflächen. Lokalklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Gebietsein- und -durchgrünung dienen der Verringerung des Eingriffs. Weiterhin wird die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und zur Herstellung von Regenwasserspeicher mit einer Mindestgröße zur Pufferung festgelegt. Zudem erfolgt die Einleitung in den Regenwasserkanal über ein vorgeschaltetes Rückhalte- und Sickerbecken. Diese Maßnahmen dienen somit auch der Klimaanpassung. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt werden auf den Erschließungsstraßen der Ziel- und Quellverkehr und damit die Schadstoffemissionen nur geringfügig ansteigen, ebenfalls die Emissionen durch Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes). Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Klima / Luft**.

8.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung¹²

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 Biotop- 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.

¹¹ mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Grundstückseigentümergeinschaft Biechele/Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße“ in Obergermaringen, „Betrachtung Schmutzwasserentsorgung“ 02.12.2025, „Betrachtung von wild abfließendem Wasser“, 28.11.2025

¹² BayernAtlasPLUS, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> Online-Abfrage Mai 2021 zum Thema Umwelt, Auswahl Natur

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 Fachbeitrag¹³ 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.



Abb. 7 Biotopbäume T = Amerikanische Traubenkirsche, A = vermutlich Silber-Ahorn

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.

¹³ Harsch, Peter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“, Gemeinde Germaingen, Lks. OAL; Stand: Dezember 2024

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)

Umweltauswirkungen

Bau- und anlagebedingt kommt es zum Verlust einer intensiv genutzten Grünlandfläche mit geringer ökologischer Wertigkeit und zum Verlust von Gehölzbeständen mit mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung. **Die Inanspruchnahme dieser Vegetationsstrukturen und Lebensräume ist bereits durch den rechtgültigen Bebauungsplan zulässig.**

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

Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Diese Störungen sind lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgeschlossen werden können - insbesondere da die umgebenden Vegetationsstrukturen eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen. Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, sodass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden.

Durch den Verlust der Gehölzbestände gehen Quartierstrukturen für Vögel (Höhlen- und Freibrüter) und baumwohnende Fledermäuse verloren.

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 Handlungspflichten hingewiesen, um die Tötung von flugunfähigen Jungtieren bzw. die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. So sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) Baumfällungen zwingend außerhalb der Vegetations- bzw. Brut- und Aufzuchtperiode, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen. 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. Aufgrund der bestehenden Rechtslage sind die **Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit** einzustufen.

Betriebsbedingt werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Da es sich hierbei um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer ökologischer Bedeutung handelt, sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind unter Berücksichtigung der Rechtslage mit bestehendem Baurecht sowie insbesondere aufgrund von Art und Umfang der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden bei Umsetzung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

8.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Der östliche Änderungsbereich (Grünlandfläche) weist aufgrund der Lage an der Dösinger Straße (Kr OAL 6) und der intensiven Grünlandnutzung keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf. Der südwestliche Änderungsbereich dient der privaten Erholungsnutzung, da es sich um einen privat genutzten Hausgarten handelt.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch wird insbesondere die Aufenthaltsqualität im angrenzenden Hausgarten auf Fl.-Nr. 215/1 temporär in Mitleidenschaft gezogen. Es sind zeitlich begrenzte **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer geringfügig verdichteten Wohnbebauung innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung kann einer optischen Beeinträchtigung der Erholungslandschaft wirkungsvoll entgegnet werden. → **keine nachteiligen Umweltauswirkungen**

Betriebsbedingt sind **keine nennenswerten Umweltauswirkungen** durch die Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs und sonstige Geräusche der Wohnnutzung zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Erholung)**.

8.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

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.

Aufgrund der Lage der geplanten Wohnbebauung in teils unmittelbarer Nähe zur vielbefahrenen Dösinger Straße (Kr OAL 6), wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁴ erstellt, und es wurden darin 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. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte werden durch den Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen

¹⁴ 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

festgesetzt. Bezüglich detaillierter Ausführungen hierzu wird auf die beiliegende Schalltechnische Untersuchung verwiesen.

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

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch wird die Wohnqualität im Bereich der angrenzenden und nahegelegenen Wohnbebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen. Es sind zeitlich begrenzte **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt bzw. 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. Aufgrund der Emissionen durch die Dösinger Straße (Kr OAL 6) werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden erforderlich und entsprechend den Vorschlägen in der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung durch den Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Durch die geplante Wohnnutzung werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen verursacht.

Durch das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Ostallgäu¹⁵ wurde angeregt, die tatsächlich möglichen lärmindernden Maßnahmen noch einmal schalltechnisch zu überprüfen. Aus folgenden Gründen wurde von Seiten der Gemeinde auf eine erneute Überprüfung verzichtet:

Zwar werden sowohl die Orientierungswerte als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet an den Gebäuden nahe der Straße überschritten, die Immissionsgrenzwerte für ein Dorf- bzw. Mischgebiet jedoch nicht bzw. nur in einem geringfügigen Umfang. Auch sind die Werte einer Gesundheitsgefährdung noch nicht erreicht. Betroffen von diesen Überschreitungen sind nur Teile der Fassaden der jeweiligen Gebäude. Mindestens auf einer Gebäudeseite werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten und damit eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume ermöglicht. Durch den Einbau von entsprechenden Fenstern und einem entsprechenden Bau-Schalldämmmaß können die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte im Gebäude eingehalten werden. Kombiniert mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem sind Wohn- und Schlafräume dann auch auf den straßenzugewandten Seiten möglich.

Die Wirkung eines aktiven Lärmschutzes wird maßgeblich durch die Nähe zur Schallquelle und die Durchgängigkeit der Lärmschutzwand bestimmt. Im vorliegenden Fall würde die Lärmschutzwand durch die Straße unterbrochen. Zudem wäre ihre Länge durch die notwendigen Sichtfelder und die anbaufreie Zone erheblich eingeschränkt. Zwar hätte ein aktiver Lärmschutz auch positive Auswirkungen auf den Außenbereich, durch das notwendige Abrücken von der Straße und die fehlende Durchgängigkeit ist diese Wirkung jedoch stark eingeschränkt. Das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen stünde nicht in einem vertretbaren Verhältnis. Hinzu kommt, dass durch die entstehenden Gebäude ohnehin ruhigere Außenbereiche entstehen.

Die erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit der nördlichen Grundstücksbereiche durch einen aktiven Lärmschutz zusammen mit den hohen Kosten im Vergleich zum geringen Nutzen der von der Straße abgerückten Lärmschutzwand und den nachteiligen Effekten auf das Ortsbild führen in der gemeindlichen Abwägung dazu, von einem aktiven Lärmschutz abzusehen.

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

Aufgrund der vorgenannten Lärmemissionen durch die Dösinger Straße und der vorgenannten Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. Grenzwerte innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes an den Gebäuden nahe der Straße werden die **Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit** eingestuft.

Betriebsbedingt wird es durch die geringfügige Erhöhung des Baurechts nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs kommen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

¹⁵ Schreiben vom 23.10.2025 und 02.12.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)**.

8.2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

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 umgebende 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.

Es besteht eine gute Einsehbarkeit von Seiten der Dösinger Straße, jedoch keine ausgeprägte Fernwirkung.

Bestand und Bewertung

Baubedingt kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Aufgrund der geringfügigen Erhöhung des Baurechts sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt eine geringfügige Mehrversiegelung und bauliche Überprägung der Landschaft. 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 Sträuchern und Einzelbaumpflanzungen wird beibehalten, ebenfalls erfolgt eine Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Landschaft (Ortsbild)**.

8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bestand und Bewertung

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 Verkehrswegebstand innerhalb des Änderungsbereiches.

Umweltauswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler

→ **keine** Betroffenheit von Baudenkmalen, 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.

Sachgüter

→ **keine** Betroffenheit von Sachgütern; auf Objektschutzmaßnahmen für die neu zu errichtenden Gebäude bezüglich der Gefährdung durch Schichtenwasser und ggf. wild abfließendes Wasser wird hingewiesen (Hinweise durch Text).

8.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung und damit technische Überprägung sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung) sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Baugebietsein- und -durchgrünung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich mittelfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild (Strukturbildung, Eingrünung) und das Schutzgut Klima / Luft (Frischluff-Produktion, Staubfilterung) auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

8.2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Wohnbebauung insbesondere Hausmüll, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Die Abfälle der geplanten Bebauung werden durch den Landkreis Ostallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

Für die Siedlungsabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

8.2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Unfälle und Katastrophen

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Wohnbebauung kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 8.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 8.2.1 - 8.2.8 beschrieben.

8.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im räumlich-funktionalen Umgriff keine Planungen und/oder Vorhaben, durch welche erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären.

8.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von

der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre wie bisher der rechtsgültige Bebauungsplan bindend. Die beabsichtigte Nachverdichtung des Gebietes im Sinne des Flächensparens sowie die Änderung der Erschließung würde nicht realisiert werden können. Die in den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 beschriebenen sehr geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Änderung würden unterbleiben.

8.4 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

8.4.1 Abhandlung der baurechtlichen Eingriffsregelung

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 (vgl. nachfolgende Kapitel „Ausgleichsbedarf“ sowie „Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich“).

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs können gemäß dem gültigen Leitfaden¹⁶, Tabelle 2.2, bestimmte verbindlich festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt und der ermittelte Ausgleichsbedarf durch einen „Planungsfaktor“ reduziert werden.

8.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Befestigung von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen, sickerfähigen 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 planzeichnerische 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 planzeichnerische 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;

¹⁶ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden", 12/2021

Schutzgut Mensch

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

8.4.3 Ausgleichsbedarf

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der gültige (neue) Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹⁷ herangezogen.

Die Eingriffsbilanzierung ist in der nachstehenden Tabelle „Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarf“ dokumentiert.

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergeben sich aus dem festgesetzten Maß der vorgesehenen baulichen Entwicklung. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Mehrung von bestehendem Baurecht handelt und überwiegend ein Biotyp-Nutzungstyp mit einer geringen bzw. mittleren Bedeutung vorliegt, kann als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl verwendet werden.

„Eingriffsneutral“ bzw. „nicht ausgleichsrelevant“ ist die bestehende Dösinger Straße inkl. Verkehrsbegleitgrün, der bestehende Wald- und Feldweg im Westen sowie die festgesetzte Eingrünung mit Gehölzpflanzung.

Bestand - Bezeichnung		Fläche in m²	Bewertung (WP)	Festsetzung im BPlan	GRZ / Eingriffs- schwere	Ausgleichs- bedarf (WP)
1	Mischgebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 12 inkl. gebietsinterner Erschließung GRZ 0,25 BNT X 12	6.529	1 WP	Wohngebiet GRZ 0,4 inkl. gebiets- interner Erschließung	0,15	979 WP
2	Private Grünflächen (Eingrünung 5 m - Streifen Pflanzgebot) ca. 750 m² im Süden + 670 m² im Nordosten BNT B 112	(1.420)				
davon						
2.1		32	10 WP	Verkehrsbegleit- grün entlang Dösinger Straße	0,2	64 WP
2.2		272	10 WP	Öffentlicher Fuß- weg	0,4	1.088 WP

¹⁷ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung Dezember 2021)

Bestand - Bezeichnung		Fläche in m ²	Bewertung (WP)	Festsetzung im BPlan	GRZ / Eingriffs- schwere	Ausgleichs- bedarf (WP)
2.3		258	10 WP	Wohngebiet GRZ 0,4 inkl. gebiets- interner Erschließung entlang Dösinger Straße	0,4	1.032 WP
2.4		858	10 WP	Private Grünflä- chen (Eingrünung 5 m - Streifen Pflanzgebot Pflanzbindung) BNT B 112	--	--
3	Fuß- und Radweg (Bestand)	3	-		--	--
4	Verkehrsfläche inkl. Verkehrsbegleitgrün (Bestand Dösinger Straße)	730	-	Verkehrsfläche inkl. Verkehrsbe- gleitgrün (Erhaltung)	--	--
5	Verkehrsfläche (Bestand Wald- und Feldweg)	590	-	Verkehrsfläche (Erhaltung)	--	--
Geltungsbereich		9.270		Zwischensumme		3.163 WP
Planungsfaktor		Begründung			Sicherung	
Biodiversität, u.a. durch Er- halt von bestehenden Grün- strukturen, Durchlässigkeit der Einfriedungen (3 %)		Erhalt bestehender älterer Grün- strukturen, Eingriffe können teil- weise vermieden werden			Planzeichnung Festsetzungen durch Text Ziffern 13.2, 13.5, 11.2	
Fassadenbegrünung (2 %)		Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Gestaltung Ortsbild			Festsetzung durch Text Ziffer 13.8	
Verwendung wasserdurch- lässiger Beläge (5 %)		Erhalt der Wasseraufnahmefähig- keit des Bodens			Festsetzung durch Text Ziffer 8.6	
Insektenfreundliche Beleuchtung (3 %)		Verringerung der Lichtverschmut- zung, teilweise Vermeidung der Beeinträchtigung der Tierwelt			Festsetzung durch Text Ziffer 14.1	
Abzüglich Planungsfaktor					hier: abzüglich 13 %	411 WP
Endsumme Ausgleichsbedarf					2.752 WP	

8.4.4 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von insgesamt 2.752 Wertpunkten wird auf einer Fläche von 344 m² dem Grundstück mit Fl.-Nr. 772 (Teilfläche), Gemarkung Gutenberg, Gemeinde Oberostendorf, zugeordnet und auf diesem erbracht. Auf die vorliegende forstliche Fachplanung (Anlage 4 der Begründung) wird verwiesen.

Flächenbedarf

Maßnahme Nr.	angenommener Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
1	N 711	Nadelforst ** jung	3	L113	Eichen-Hainbuchenwald (alt)	14 (- 3)*	344 m ²	14 - 3 - 3* = 8	2.752 WP
Endsumme Ausgleichsumfang									2.752 WP

Tab.1 Ausgleichsumfang * Abzug wegen time-lag

Rechtliche Sicherung:

Die rechtliche Sicherung der externen Fläche zum Ausgleich erfolgt durch vertragliche Vereinbarung (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Zweite Alternative). Hierzu wird - vor Satzungsbeschluss - ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Diese Vereinbarung bereitet für die externe, räumlich getrennte Ausgleichsfläche die Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch vor. Die dingliche Sicherung erfolgt als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und wird je nach Zweck zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB ausgestaltet.

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Haupteerschließung des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Sticherschließung von Seiten der Dösinger Straße stand zu Beginn der vorliegenden Bauleitplanung bereits fest. Es lag bereits eine Erschließungsplanung vor, welche mit der Kreisstraßenverwaltung im Landratsamt Ostallgäu fachlich abgestimmt war. Weiterhin war der Fuß- und Radweg entlang der Dösinger Straße von der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern bereits verhandelt und abgestimmt.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurden folgende alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.

- Es wurde eine unterschiedliche Anzahl und Größe der Baugrundstücke geprüft. Im Sinne von „Flächensparen“ wurde diejenige Variante mit einer größeren Anzahl an Baugrundstücken mit einer kleineren Flächengröße gewählt.
- In Bezug auf den Lärmschutz entlang der Dösinger Straße wurde eine Variante mit einer Schallschutzwand geprüft. Diese Variante wurde wieder verworfen, da aufgrund der geplanten Zufahrt von der Dösinger Straße eine Lärmschutzwand nur sehr eingeschränkt wirksam wäre und diese aus Gründen des Ortsbildes von der Gemeinde auch nicht erwünscht ist.

- Im Laufe der Entwurfsplanung wurde die ursprünglich geplante Stickerschließung durch eine Ringerschließung zur Dösinger Straße über den bestehenden Wald- und Feldweg im Westen ersetzt.

8.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB angepasst. Für die Abhandlung der Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", welcher mit dem Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt wurde, herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Garmaringen dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas Bayern sowie der BayernAtlas-plus des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag diente ebenfalls als Grundlage. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte des Kap.13 verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen.

8.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Garmaringen zu. Die Gemeinde wird dabei gemäß § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Bebauung verursacht werden, sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung - sollte zudem festgestellt werden, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Baugebietsein- und-durchgrünung) und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend umgesetzt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

8.8 Zusammenfassung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Bebauungsplanes Nr. 12 „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“ beabsichtigt die Gemeinde eine Nachverdichtung des Gebietes im Sinne des Flächensparens sowie eine Änderung der Erschließung. Anstatt der geplanten Erschließung im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan aus Richtung Westen von einem landwirtschaftlichen Flurweg aus soll nun das Gebiet von Osten von der bestehenden Kreisstraße OAL 6 erschlossen werden. Anstatt eines Mischgebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 9.270 m².

Die Realsituation innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich folgendermaßen dar: Der östliche Abschnitt besteht aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche. Beim westlichen Abschnitt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Wohnbaugrundstück mit einem großen Hausgartenbereich, welcher eine sehr heterogene Mischung aus Laub- und Nadelgehölzen, einheimischen und fremdländischen Arten und einer gemischten Altersstruktur der Gehölze aufweist. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Verkehrswegebestand (Teilabschnitt der Dösinger Straße, Wald- und Flurweg im Westen).

Durch die Planung ist eine Nachverdichtung von einer bisher zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 auf eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Dies entspricht einer zulässigen Erhöhung der Grundfläche bzw. Mehrversiegelung von rund 900 m². Dementsprechend sind die Umweltauswirkungen durch die Planung insgesamt als gering einzustufen.

Die Nutzungsintensivierung kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. eine qualitätsvolle Baugebietsein- und durchgrünung, sowie einen zu erbringenden baurechtlichen Ausgleich von 2.580 Wertpunkten nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) kompensiert werden.

Dieser wird gebietsextern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 772, Gemeinde Oberostendorf, Gemarkung Gutenberg, mit einer Fläche von 325 m² erbracht.

Im Rahmen des Monitorings ist neben einer Kontrolle der Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung auf Privatgrund nach 2 Jahren, spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können und entsprechende nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verursacher abzustellen sind.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal übersichtlich zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit insgesamt
Boden und Fläche	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Lokalklima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne / mittlere Erheblichkeit	mittel
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering
Kulturgüter	geringe Erheblichkeit	nicht betroffen	nicht betroffen	gering
Sachgüter	nicht betroffen	ohne Erheblichkeit	nicht betroffen	gering

Tab.2 Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter

9 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Bedingte Festsetzung

Das Baugebiet soll in zwei Bauabschnitten erschlossen werden. Der erste Bauabschnitt betrifft die Baugrundstücke 2, 3, 4 und 5. Die Erschließungsstraße wird lediglich bis zur westlichen Grenze des Baugrundstücks 5 hergestellt. Der zweite Bauabschnitt betrifft die Baugrundstücke 6 und 7. Die Erschließungsstraße wird als Ringerschließung über den bestehenden Wald- und Feldweg zur Dösinger Straße fertiggestellt.

Um die verkehrstechnische Erschließung für Müllfahrzeuge und Lkw bereits im ersten Bauabschnitt sicherzustellen, wird eine Haltebucht an der Kreisstraße hergestellt. Im Einmündungsbereich wird eine Aufstellfläche für Müllbehälter provisorisch erstellt. Diese liegt auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Fußweg. In der Abbildung noch als Rad- und Fußweg hinterlegt.

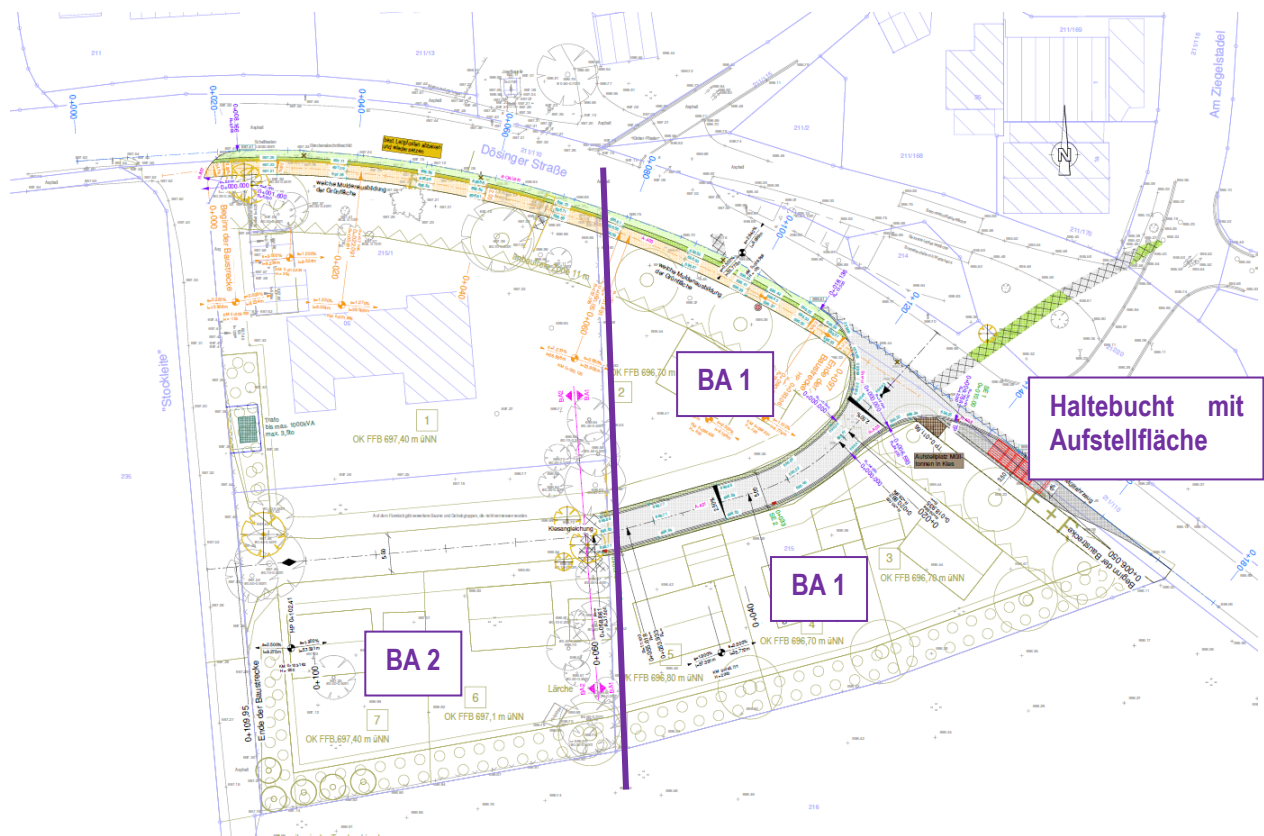


Abb. 8 Projektlageplan Haltebucht mit Aufstellfläche, mooser Ingenieure, 21. August 2026, ergänzt D+H

9.2 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.

9.3 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 Grundfläche von untergeordneten Nebengebäuden, Nebenanlagen und Einrichtungen wird insbesondere zum Schutz des Ortsbildes begrenzt. Aus Gründen des Nachbarschutzes wird auch deren Höhe 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.

Zum Schutz und der Entwicklung des Ortsbildes wird für die beiden Bauparzellen entlang der Dösinger Straße (Kreisstraße OAL 6) die Firstrichtung festgesetzt, so dass hier die Hauptgebäude mit ihrem Hauptfirst traufseitig zur Straße stehen. Diese Gebäudeorientierung dient auch dem Immissionsschutz entlang der Dösinger Straße.

Die Höhenlage der Gebäude wird auf über Normalnull bezogen, um eine gute Überprüfbarkeit zu erreichen. Aus Gründen des Objektschutzes wird neben einer maximal zulässigen Höhenlage auch eine Mindesthöhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe festgelegt.

9.4 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.

9.5 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.

9.6 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.

9.7 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatz- und Garagenverordnung der Gemeinde Germaringen. Damit soll ein erhöhter Parkdruck im Gebiet vermieden und die Stellplätze auf den Grundstücken 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 Mindestdiefe 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 Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

9.8 Gestaltung der Gebäude

In Anlehnung an die Umgebung und den ursprünglichen Bebauungsplan sind auf Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig. Für Nebengebäude und eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen) sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sollen aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen begrünt 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 Tönen Naturrot, Braunrot und Anthrazit 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 Nachbarschutz, dem Schutz der Tierwelt als auch der Sicherheit des Verkehrs auf der Dösinger Straße.

9.9 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von Sichthindernissen freizuhalten.

9.10 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 Durchschlupfe festgesetzt.

9.11 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.

9.12 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.

9.12.1 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 / ortplanerische Gestaltung des Straßenraumes bzw. des Ortsrandes).

9.12.2 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 / ortplanerische 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.

9.12.3 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 **mindestens einreihige** Heckenbepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einer in der Linie um ca. **0,5 m bis 0,75 m gegeneinander leicht zu versetzen** Anordnung der einheimischen Wildsträucher trägt die Bepflanzung zur ökologisch und optisch hochwertigen Eingrünung bei. Die vorgesehene Anordnung lässt eine freie Entfaltung der Sträucher **mit einem beidseitigem schmalen Gras- und Krautsaum zu. Hierdurch werden** häufige, **am Ortsrand unerwünschte Rück- und Formschnitte** der Pflanzung **verhindert**. Auch diese geplante Bepflanzung trägt zu einem Funktionsausgleich für den Gehölzverlust bei.

9.12.4 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 Insektenchwunds (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 (Frischluftproduktion, 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.

9.12.5 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.

9.12.6 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.

9.12.7 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.

9.13 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des Bodens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich.

Es wurde durch eine hydraulische Berechnung¹⁸ untersucht, ob der vorhandene Regenwasserkanal, das vorhandene Regenrückhaltebecken sowie die nachgeschaltete Sickeranlage die zusätzliche hydraulische Belastung durch die geplanten Anschlüsse aufnehmen können.

Es wurde festgestellt, dass die Ableitung vom Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet „südlich Dösinger Straße“ keine nachteilige Auswirkung auf die Ableitungsfunktion des bestehenden Regenwasserkanals und auch keine nennenswerte Auswirkung auf die bestehende Versickerungsanlage hat.

Zur baulichen Durchführung des Anschlusses der geplanten Regenwasserableitung aus dem neuen Baugebiet ist ein Wasserrechtsantrag zu stellen.

9.14 Sonstige Festsetzungen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes bzw. optische Beeinträchtigungen im Wohngebiet zu vermeiden, sind bewegliche Abfallbehälter gegen Einblick zu schützen.

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 Baugrenzen 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 Spaltlüftungseinrichtung 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-Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ 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).

Durch das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Ostallgäu¹⁹ wurde angeregt, die tatsächlich möglichen lärmindernden Maßnahmen noch einmal schalltechnisch zu überprüfen. Aus folgenden Gründen wurde von Seiten der Gemeinde auf eine erneute Überprüfung verzichtet:

Zwar werden sowohl die Orientierungswerte als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet an den Gebäuden nahe der Straße überschritten, die Immissionsgrenzwerte für ein Dorf- bzw. Mischgebiet jedoch nicht bzw. nur in einem geringfügigen Umfang. Auch sind die Werte einer Gesundheitsgefährdung noch nicht erreicht. Betroffen von diesen Überschreitungen sind nur Teile der Fassaden der jeweiligen Gebäude. Mindestens

¹⁸ mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Grundstückseigentümergeinschaft Biechele/Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße“ in Obergermaringen, „Niederschlagswasserbeseitigungskonzept“, 28.11.2025

¹⁹ Schreiben vom 23.10.2025 und 02.12.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

auf einer Gebäudeseite werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten und damit eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume ermöglicht. Durch den Einbau von entsprechenden Fenstern und einem entsprechenden Bau-Schalldämmmaß können die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte im Gebäude eingehalten werden. Kombiniert mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem sind Wohn- und Schlafräume dann auch auf den straßenzugewandten Seiten möglich.

Die Wirkung eines aktiven Lärmschutzes wird maßgeblich durch die Nähe zur Schallquelle und die Durchgängigkeit der Lärmschutzwand bestimmt. Im vorliegenden Fall würde die Lärmschutzwand durch die Straße unterbrochen. Zudem wäre ihre Länge durch die notwendigen Sichtfelder und die anbaufreie Zone erheblich eingeschränkt. Zwar hätte ein aktiver Lärmschutz auch positive Auswirkungen auf den Außenbereich, durch das notwendige Abrücken von der Straße und die fehlende Durchgängigkeit ist diese Wirkung jedoch stark eingeschränkt. Das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen stünde nicht in einem vertretbaren Verhältnis. Hinzu kommt, dass durch die entstehenden Gebäude ohnehin ruhigere Außenbereiche entstehen.

Die erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit der nördlichen Grundstücksbereiche durch einen aktiven Lärmschutz zusammen mit den hohen Kosten im Vergleich zum geringen Nutzen der von der Straße abgerückten Lärmschutzwand und den nachteiligen Effekten auf das Ortsbild führen in der gemeindlichen Abwägung dazu, von einem aktiven Lärmschutz abzusehen.

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 Schmutzwasserentsorgung ist gesichert. Durch das Ingenieurbüro Mooser, Kaufbeuren, wurde die Kapazität des Kanalnetzes und der bestehenden Pumpanlage überprüft mit dem Ergebnis, dass sich nur marginale Änderungen durch den Anschluss des neuen Einzugsgebietes ergeben²⁰.

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.

²⁰ mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Grundstückseigentümergeinschaft Biecheler/Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße“ in Obergermaringen, „Betrachtung Schmutzwasserentsorgung“, 02.12.2025

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	6.015		64,9%
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“	855		9,2%
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		336	
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		454	
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün"	170		1,8%
Straßenverkehrsflächen	1.820		19,6%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Feldweg)	135		1,5%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	275		3,0%
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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- Störfall-Verordnung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03. 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: Bebauungsplan Nr. 12 „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“, rechtsgültig seit 1997
- 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/grundwasservorkommen/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
- mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Baugrundgutachten, Familie Biechele / Stellmach, „Baugrundgutachten - hier: Ergänzende Erläuterung zur Sickerfähigkeit“, November 2025
- mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Grundstückseigentümergeinschaft Biechele/Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße“ in Obergermaringen, „Niederschlagswasserbeseitigungskonzept“, 28.11.2025

- mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Grundstückseigentümergeinschaft Biechele/Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße“ in Obergermaringen, „Betrachtung Schmutzwasserentsorgung“ 02.12.2025, „Betrachtung von wild abfließendem Wasser“, 28.11.2025
- mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Grundstückseigentümergeinschaft Biechele/Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße“ in Obergermaringen, „Betrachtung Schmutzwasserentsorgung“, 02.12.2025
- 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
- Zimmermann, Thomas, Forstliche Fachplanung zum Ökokonto Stellmach: Umwandlung von Fichtenforsten zu Buchenwäldern basenreicher Standorte, 26.02.2026

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.2026 dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2026 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