



PROJEKTNR: 18-030

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22  
für das Gebiet  
„Untergermaringen - Lußweg“**

Landkreis Ostallgäu

**Gemeinde Germaringen  
Westendorfer Straße 4a  
87656 Germaringen**

Gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

---

INHALT

**Festsetzungen durch Text  
Endgültige Planfassung**



**DAURER + HASSE**

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdlb  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

DATUM

04.12.2018  
redaktionell ergänzt am  
09.04.2019

## SATZUNG

### der Gemeinde Germaringen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für das Gebiet "Untergermaringen - Lußweg"

Die Gemeinde Germaringen erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 sowie § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82 BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260), und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist,

die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für das Gebiet  
"Untergermaringen - Lußweg" als Satzung.

#### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Untergermaringen - Lußweg" gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung mit Legende in der Fassung vom 04.12.2018, redaktionell ergänzt am 09.04.2019
- 1.2 Beigefügt sind:
  - die Begründung, in der Fassung vom 04.12.2018, redaktionell ergänzt am 09.04.2019
  - Bericht zur Geruchsbelastung für den Standort Untergermaringen Bebauung Lußweg – vereinfachte Betrachtung nach VDI 38 94 – Ergänzung Nr. 2, Ingenieurdienstleistungen Dr. B. Zellermann, Regensburg, vom 07.03.2017, zuletzt geändert am 30.03.2017
  - Probebohrung für eine Brunnenanlage der Firma baugrund süd, ErdEnergieManagementGmbH, Anlage 1.1 vom 27.06.2018
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 451 (Teilfläche = TF), 486/7 (TF) und 485 (TF), 486, 486/3 (TF), 486/8, 486/9, 486/10, 486/11, 486/12, 487/1 und 487/2 jeweils der Gemarkung Untergermaringen, Gemeinde Germaringen.
- 1.4 Für den Bereich, der in der Planzeichnung mit MD, MD 1, MD 2 und MI 1 gekennzeichnet ist, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Untergermaringen – Lußweg“ einschließlich seiner 1. Änderung weiter fort, sofern sie nicht durch die 2. Änderung betroffen sind (vgl. § 12).

#### § 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, das in der Planzeichnung mit MD 3 und MD 4 bezeichnet ist, wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle oder sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Wand- und Gesamthöhen (WH bzw. GH) bestimmt.
- 3.2 Die jeweils eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
- 3.3 Die festgesetzte maximale Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 3.4 Die festgesetzte maximale Gesamthöhe ist das Maß von der von der Oberkante Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut (First).

### § 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen die Baugrenzen bestimmt.
- 4.3 Im MD 3 sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- 4.4 Im MD 4 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

### § 5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 5.1 Die Anzahl der Wohnungen im MD 3 wird auf maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.
- 5.2 Die Anzahl der Wohnungen im MD 4 wird auf maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

### § 6 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

*(Hinweis: gültig in MD 3 und MD 4)*

- 6.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 6.2 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.3 Die Wandhöhen von Garagen und Nebenanlagen dürfen 3,00 m nicht überschreiten.
- 6.4 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Tiefe eines Stellplatzes muss mindestens 5 m betragen.
- 6.5 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind gestalterisch aufeinander abzustimmen (Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachüberstand).

- 6.6 Nebengebäude bis maximal 12 m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht in den der Straße zugewandten Bereichen und den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

**§ 7 Gestaltung der Gebäude**  
(Hinweis: gültig in MD 3 und MD 4)

- 7.1 Auf Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Auf Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Dachterrassen auf Flachdächern sind nicht zulässig.
- 7.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 48 °.  
Die Satteldächer müssen beidseitig gleichmäßig geneigt sein.  
Gauben sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.
- 7.3 Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist aus einheitlichen, gleichartigen Materialien nur in naturroten, braun-roten bzw. grauen Farbtönen auszuführen.
- 7.4 Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.5 Aneinander angrenzende Gebäude sind in Höhe, Dachneigung und Gestaltung aneinander anzupassen.
- 7.6 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder kontrastierenden Farben und glänzenden Oberflächen unzulässig.
- 7.7 Fassaden sind in hellen, warmen Farben aus dem weißen, gelben oder grauen Farbspektrum zu gestalten. Ausnahmsweise sind für untergeordnete Teilbereiche der Fassade in Abstimmung mit der Gemeinde und nach schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde auch andere Farben zulässig.
- 7.8 Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten.

**§ 8 Einfriedungen**  
(Hinweis: gültig in MD 3 und MD 4)

- 8.1 Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Grundsätzlich sind über das Gelände herausragende Sockel nicht zulässig. Geschlossene Oberflächen sind zum Straßenraum nicht zulässig.
- 8.2 Die Einfriedung ist für Tiere durchlässig zu gestalten. Es sind entweder eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm oder entsprechende Abstände der senkrechten Stäbe / Lattung einzuhalten.

**§ 9 Höhenlage der baulichen Anlagen, Abgrabungen**  
(Hinweis: gültig in MD 3 und MD 4)

- 9.1 Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,30 m über der OK zugeordneter Erschließungsstraße (in senkrechter Einmessrichtung) liegen.
- 9.2 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind ausschließlich im direkten Gebäudeumgriff zur Anbindung von Eingängen und Terrassen zulässig.
- 9.3 Jegliche Abgrabungen zur Freilegung eines Untergeschosses oder Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind unzulässig.

## § 10 Grünordnung

(Hinweis: gültig in MD 3 und MD 4)

- 10.1 Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Ortsrandeingrünung Nord  
Diese Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten.  
Die bestehende Baumreihe ist mit einer Anzahl von mindestens 7 der vorhandenen Laubbäume zu erhalten, zu schonen und zu pflegen. Eine Auslichtung im engen Baumbestand ist zulässig. Bei Pflanzenausfall der festgesetzten Bäume, z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, ist eine Ersatzpflanzung mit gleichartigen Gehölzen gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 4 der Hinweise durch Text) durchzuführen.  
Vorhandene Lücken zwischen den Laubbäumen sind auf jeweils 2/3 der Grundstückslängen durch eine artenreiche Unterpflanzung mit einheimischen Sträuchern zu schließen. Pflanzabstand der Sträucher: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in zwei Reihen;  
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste (Ziffer 4 der Hinweise durch Text)
- 10.2 Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Baugebietseingrünung Ost  
Diese Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten.  
Die bestehende Baumreihe ist mit einer Anzahl von mindestens 6 der vorhandenen Laubbäume zu erhalten, zu schonen und zu pflegen. Eine Auslichtung des Baumbestandes ist zulässig. Bei Pflanzenausfall der festgesetzten Bäume, z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, ist eine Ersatzpflanzung mit gleichartigen Gehölzen gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 4 der Hinweise durch Text) vorzunehmen.  
Als Ersatz für entfernte Laubbäume sind mindestens jeweils 3/4 der Grundstückslängen mit einer einreihigen, artenreichen und freiwachsenden Hecke aus einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste (Ziffer 4 der Hinweise durch Text)  
Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm, leicht versetzte Anordnung in einer Reihe;
- 10.3 Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Baugebietseingrünung Süd  
Diese Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.  
Die festgesetzten Laubbäume in der dargestellten Anzahl sind zu erhalten, zu schonen und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall, z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, hat eine Ersatzpflanzung mit gleichartigen Gehölzen gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 4 der Hinweise durch Text) zu erfolgen.  
Zusätzlich ist eine artenreiche, dichte Unterpflanzung der vorhandenen Laubbäume mit einer einreihigen, freiwachsenden Hecke aus einheimischen Sträuchern vorzunehmen.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste (Ziffer 4 der Hinweise durch Text); Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm;
- 10.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Baugebietseingrünung West  
Diese Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten.  
Mindestens jeweils 3/4 der Grundstückslängen sind mit einer einreihigen, artenreichen und freiwachsenden Hecke aus einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste (Ziffer 4 der Hinweise durch Text); Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm;
- 10.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Baugebietseingrünung Süd  
Diese Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten.  
Es sind ein Baum und eine artenreiche, dichte Bepflanzung mit einer einreihigen, freiwachsenden Hecke aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste (Ziffer 4 der Hinweise durch Text); Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm;

- 10.6 Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche sind als Pflanz- und Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Laubgehölzen und Stauden zu bepflanzen und/oder als Rasen bzw. Wiese anzusäen. Diese Pflanz- und Grünflächen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten sowie von jeglicher Versiegelung (auch Steinschüttungen) freizuhalten.
- 10.7 Je Baugrundstück ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste (Ziffer 4 der Hinweise durch Text) zu pflanzen.
- 10.8 Die Anzahl der zum Erhalt und zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher ist bindend. Sämtliche Gehölzpflanzungen sind durch die jeweiligen Eigentümer dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (u.a. abschnittsweise Verjüngung einige Jahre nach Pflanzung zum Erhalt der Vitalität). Bei Pflanzenausfall ist unverzüglich und artengleich nachzupflanzen.
- 10.9 Für sämtliche durch Planzeichnung oder Text festgesetzte Pflanzungen sind ausschließlich die unter "Hinweise durch Text" aufgelisteten Arten mit den entsprechenden Mindestanforderungen zulässig.
- 10.10 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode, welche der Nutzungsaufnahme (Gebäudebezug) folgt, durchzuführen.

#### **§ 11 Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung / Grundwasser** (Hinweis: gültig in MD 3 und MD 4)

- 11.1 Der Anteil der versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken ist so gering wie möglich zu halten.
- 11.2 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von versiegelten öffentlichen (Verkehrs-) Flächen und privaten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über geeignete Sickeranlagen abzuführen.
- 11.3 Auf den Privatgrundstücken ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Dimensionierung und Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist vom jeweiligen Grundstücksbesitzer und Bauherrn zu veranlassen.
- 11.4 Von privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden oder gelangen.
- 11.5 Sämtliche Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellflächen auf Privatgrundstücken sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien / sickerfähigem Belägen (z. B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden. Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das ATV-Merkblatt M 153. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.
- 11.6 Falls aufgrund der Untergrundverhältnisse erforderlich, sind die Keller als dichte Wannen auszuführen.

#### **§ 12 Schallschutzmaßnahmen**

Die bisher im Bebauungsplan und seiner 1. Änderung in MD 1, MD 2 und MI 1 unter Ziffer 12.1. getroffenen Festsetzungen entfallen vollständig.

#### **§ 13 Sichtdreiecke**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Stra-

ßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten sind im Sichtdreieck nicht zulässig.

#### § 14 Fläche für die Abfallentsorgung

Die Abfallbehältnisse und sperrige Abfälle sind auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für die Abfallentsorgung zur Abholung bzw. Leerung bereitzustellen.

#### § 15 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

### HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser / Gründung und baubegleitende Maßnahmen

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, jedoch wurde eine Probebohrung für eine Geothermieanlage vorgenommen. Ab Geländeoberkante bis zu einer Tiefe von 16 m wurde hoch sickerfähiges Material vorgefunden.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Niederschlagswasser-Versickerung möglich ist.

Sollten wider Erwarten lokal auftretende wasserstauende Auelehmschichten auftreten, so wären diese zu durchstoßen und durch sickerfähiges Material zu ersetzen.

Von einer Bebaubarkeit kann grundsätzlich ausgegangen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der wärmeiszeitlichen Niederterrasse (Schotter / Carbonatsandkies bis -schluffkies). Von einer grundsätzlichen Sickerfähigkeit des Untergrundes kann daher ausgegangen werden. Das Vorkommen von lokal auftretenden wasserstauenden Auelehmschichten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei einem eventuellen Auftreten wären diese zu durchstoßen und durch sickerfähiges Material zu ersetzen.

Weiterhin befindet sich das überplante Plangebiet (MD 3 und MD 4) selbst zwar nicht innerhalb eines wasser-sensiblen Bereiches. Dieser grenzt jedoch direkt östlich an.

Das Baugebiet liegt im Einzugsgebiet für die Brunnen der Wassergewinnungsanlage "Hirnschale" (Buchloe), weshalb die Baumaßnahmen mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen sind.

#### 2. Bodenschutz

Das Gelände soll grundsätzlich in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Anfallender Aushub ist vor einer Entsorgung einer entsprechenden Untersuchung zu unterziehen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

In der Vergangenheit wurde das Gelände von einem Bauunternehmen genutzt, derzeit wird das Gelände von der Firma Toi Toi & Dixi, Sanitärsysteme genutzt.

### 3. Grünordnung und Artenschutz

Baumfällungen, Gehölzschnitt (Sträucher) und Gehölzpflege (z.B. Verjüngungsschnitt, abschnittsweise „Auf den Stock setzen“) sind gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich in der Zeit von 01. Oktober bis 29. Februar durchzuführen.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Bäumen mit Stammdurchmesser größer als 30 cm im Vorfeld der Fällung / Rodung nach vollständigem Laubfall von einem Sachverständigen für Artenschutz eine Kontrolle des Stammbereiches auf potenzielle Fledermausquartiere (Spechthöhlen, Faulstellen, abstehende Rinde etc.) durchzuführen.

Während der Baumaßnahme bzw. im Rahmen von Erdbauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenden Gehölzbestände Schutzmaßnahmen nach dem neuestem Stand der Technik durchzuführen (DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen; RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen; ZTV-Baumpflege).

Es wird die Anlage naturnaher Hausgärten - mit strukturreicher Gestaltung, Verwendung einheimischer Pflanzen, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, maßvoller Düngung - empfohlen. Dies trägt wesentlich zur Schonung der Schutzgüter und Förderung der heimischen Tierwelt bei.

Die Schaffung künstlicher Nist-, Quartier- und Brutmöglichkeiten an Gebäuden, Garagen, Carports insbesondere für die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz und zur Artenvielfalt. Hierfür steht bereits eine Vielzahl an wartungsfreien Modulen zur Verfügung, die in Außenfassaden und Dachbereichen eingebaut oder angebracht werden können.

### 4. Pflanzenliste

#### Laubbäume zur Baugebiets- und Ortsrandeingrünung

Acer campestre	Feld-Ahorn auch Sorte "Elsrijk"
Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn
Acer platanoides*	Spitzahorn auch Sorten "Emerald Queen", "Cleveland", "Columnare"
Betula pendula*	Sand-Birke
Carpinus betulus*	Hain-Buche auch Sorten: z.B. "Frans Fontaine"
Quercus robur*	Stieleiche auch in Sorten
Tilia cordata*	Winter-Linde auch Sorten: "Greenspire" oder "Rancho"

Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.

Die mit \* gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG), dessen Vorgaben sind zu beachten.

#### Kleinkronige Laubbäume mit besonderer Eignung für die Hausgartenbereiche

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus x lavalleyi "Carrierii"	Apfeldorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättr. Weißdorn
Crataegus monogyna "Stricta"	Säulen-Weißdorn
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
Prunus x hillieri "Spire"	Zierkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere auch Sorten z.B. "Magnifica"

Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

#### Obstbäume

Apfel  
Birne  
Zwetschge jeweils als Hoch- oder Halbstamm

#### Einheimische Sträucher und Wildrosen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea *	Hartriegel
Corylus avellana *	Hasel
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum *	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpinum *	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina *	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa villosa *	Apfel-Rose
Rosa vosagiaca *	Blaugrüne Rose
Rosa majalis *	Zimt-Rose
Rosa pendulina *	Alpen-Hecken-Rose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa *	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzgrößen: Sträucher: vStr. 100 - 150, möglichst Verwendung von autochthonem (gebietseigenem) Pflanzenmaterial

\* schatten- bzw. halbschatten-verträglich, geeignet zur Unterpflanzung

#### 5. Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- o Lage und Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen
- o Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke
- o Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen
- o Befestigte Flächen mit Gestaltungshinweisen und Materialverwendung
- o Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort
- o Einfriedungsverläufe und -arten
- o Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich
- o Bei Bedarf Feuerwehrezufahrten

#### 6. Immissionsschutz

##### 6.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten wie früh morgens oder spätabends auftreten) einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

##### 6.2 Lärmschutz bei Luftwärmepumpen

Die Errichtung von Luftwärmepumpen ist nur zulässig, wenn diese folgenden Anforderungen genügen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel von 30 dB(A) - gemessen in 1 m Entfernung von der Öffnung - nicht überschritten werden.

- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämpfern ist grundsätzlich sicher zu stellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tief-frequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Hinweise zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen als zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizungssystem werden in der Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ gegeben. Dieses Faltblatt kann von jedem Bauwerber entweder dort direkt angefordert werden oder liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

#### 7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

#### 8. Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090) und deren entsprechende Kennzeichnung.
- Ggf. Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW
- Ggf. Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW.
- Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

#### 9. Versorgungsleitungen

- 9.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- 9.2 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.
- 9.3 Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
- 9.4 Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

#### 10. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

Grundstücke an der privaten Erschließungsstraße müssen ihre Müllbehälter zur Leerung an der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße bereitstellen. Eine entsprechende Aufstellfläche ist vorzusehen.

#### 11. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer, Landesamt für Vermessung und Geoinformation). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

### § 16 **Verfahrensvermerke**

für die 2. Änderung des **Bebauungsplanes** mit der Bezeichnung Nr. 22 "**Untergermaringen - Lußweg**"

#### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Germaringen hat in seiner Sitzung vom 04.12.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für das Gebiet "Untergermaringen - Lußweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom 24.08.2018 sowie durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt ortsüblich bekannt gemacht.

#### **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG** (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 09.08.2018 vom 03.09.2018 bis 05.10.2018 in der Gemeindeverwaltung Germaringen öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 24.08.2018 hingewiesen.

Außerdem wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2018 bis 05.10.2018 beteiligt.

#### **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG** (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte den fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 04.12.2018 vom 21.12.2018 bis 23.01.2018 in der Gemeindeverwaltung Germaringen öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 14.12.2018 hingewiesen.

Außerdem wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2018 bis 23.01.2019 beteiligt.

## SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Germaringen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.04.2019 den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.12.2018, redaktionell ergänzt am 09.04.2019 als Satzung beschlossen.

Germaringen, den 10. 04. 2019 .....

  
.....

Helmut Bucher, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Begründung (Seiten 1 bis 20), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 13) und der Planzeichnung in der Fassung vom 04.12.2018, redaktionell ergänzt am 09.04.2019, dem Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Germaringen, den 17. 04. 2019 .....

  
.....

Helmut Bucher, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



## UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Germaringen ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches bisher als Gewerbefläche ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit nicht dem Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gewährleistet ist. Dies ist hier der Fall. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Über die Unterrichtung des Landratsamtes Ostallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus ist keine gesonderte Genehmigung notwendig.

## RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_.\_\_.2019.

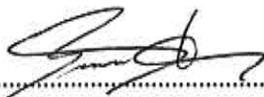
### Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 bis 42 BauGB hinzuweisen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der Umweltprüfung und der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes abgesehen.

Germaringen, den **08.05.2019** .....



.....  
Helmut Bucher, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



Planverfasser:



DAURER + HASSE

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



.....  
W. Daurer (Unterschrift)







PROJEKTNR: 18-30

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22  
für das Gebiet  
„Untergermaringen - Lußweg“**

Landkreis Ostallgäu

**Gemeinde Germaringen**

**Westendorfer Straße 4a**

**87656 Germaringen**



**DAURER + HASSE**

Partnerschaftsgesellschaft

Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse

Landschaftsarchitekten bdla

+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1

86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0

Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)

[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

Gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

---

INHALT

**Begründung**

Endgültige Planfassung

DATUM

04.12.2018

redaktionell ergänzt am  
09.04.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGESETZBUCH (BAUGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 .....	5
5.2	Regionalplan (RP) der Region Allgäu (16) .....	6
5.3	Flächennutzungsplan .....	6
5.4	Bebauungspläne .....	7
<b>6</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>7</b>
6.1	Realnutzung .....	7
6.2	Topographie .....	8
<b>7</b>	<b>SCHUTZGÜTER</b> .....	<b>8</b>
7.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	8
7.2	Schutzgut Wasser .....	9
7.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene .....	9
7.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	10
7.5	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	11
7.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	11
7.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	13
7.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	13
7.9	Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung .....	14
7.10	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt .....	14
7.11	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	14
<b>8</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>14</b>
8.1	Städtebauliches Konzept.....	14
8.2	Grünordnerisches Konzept.....	15
<b>9</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>15</b>
9.1	Bestehender landwirtschaftlicher Betrieb .....	15
9.2	Bestehende Dorf- und Mischgebiete MD 1, MD 2 und MI 1 .....	15
9.3	Art der baulichen Nutzung in MD 3 und MD 4 .....	15
9.4	Maß der baulichen Nutzung in MD 3 und MD 4 .....	15
9.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise in MD 3 und MD 4 .....	15
9.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in MD 3 und MD 4 .....	16
9.7	Garagen/Nebenanlagen/Stellplätze in MD 3 und MD 4.....	16
9.8	Gestaltung der Gebäude in MD 3 und MD 4 .....	16
9.9	Einfriedungen in MD 3 und MD 4 .....	16
9.10	Höhenlage der baulichen Anlagen, Abgrabungen in MD 3 und MD 4 .....	16
9.11	Grünordnung in MD 3 und MD 4 .....	17
9.12	Oberflächenwasser/Niederschlagwasserbeseitigung/Grundwasser in MD 3 und MD 4.....	17
9.13	Schallschutzmaßnahmen in MD 1, MD 2 und MI 1 .....	18
9.14	Sichtdreiecke in MD 3 und MD 4 .....	18
9.15	Fläche für die Abfallentsorgung.....	18

10	TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG; VER- UND ENTSORGUNG IN MD 3 UND MD 4.....	18
11	FLÄCHENSTATISTIK .....	19
12	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE .....	19
13	QUELLENVERZEICHNIS.....	19

## 1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 stellt die Gemeinde Germaringen dringend benötigten Raum für Wohnen, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe auf einer bereits genutzten Fläche im Innenbereich in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung. Das bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Gebiet wird teilweise bereits nicht mehr genutzt und soll als Dorfgebiet entwickelt werden.

## 2 VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Das Verfahren soll gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, gilt der Nachweis für die Zulässigkeit des Verfahrens als erbracht.

Dorfgebiet ca. 10.525 m<sup>2</sup> x 0,4 (GRZ) = ca. 4.210 m<sup>2</sup> (zu ca. 2/3 Bestand)

Mischgebiet ca. 1.620 m<sup>2</sup> x 0,4 (GRZ) = ca. 648 m<sup>2</sup> (vollständig Bestand)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da keine Anhaltspunkte bestehen, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind.

## 3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des umfasst eine Fläche von ca. 13.660 m<sup>2</sup> (ca. 1,4 ha) und befindet sich auf den Flurstücken mit den Nummern 451 (Teilfläche = TF), 486/7 (TF) und 485 (TF), 486, 486/3 (TF), 486/8, 486/9, 486/10, 486/11, 486/12, 487/1 und 487/2 jeweils der Gemarkung Untergermaringen, Gemeinde Germaringen, und ist in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Grünlandfläche (Fl.-Nr. 487),
- im Osten durch bestehende Wohnbebauung, den Lußweg und die Buchloer Straße (Fl.-Nm. 486/1, 486/2, 487/10, 486/3 (TF) und 487/3, 451 (TF), 408 (TF)),
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und Wohnbebauung (Fl.-Nr. 485 (TF), 484 (TF), 484/3 und 484/2),
- im Westen durch eine gewerblich genutzte Fläche (Gewerbegebiet auf Fl.Nr. 486/7 (TF)).

## 4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- Sickerfähigkeit: Ergänzung der Begründung, Anlagen zum Bebauungsplan und Hinweise um Aussagen zur Sickerfähigkeit
- Vergrößerung des Geltungsbereiches wegen Wegfall der Festsetzungen zum Schallschutz § 12.1 in MD 1, MD 2 und MI 1 (aufgrund der Wegfallenden ursprünglichen gewerblichen Nutzung in MD 3 und MD 4)
- Ausweisen einer Fläche für die Abfallentsorgung zum Bereitstellen der Abfallbehältnisse, das private Straße nicht angefahren wird
- Rücknahme des Dorfgebietes im südöstlichen Bereich (Fl.-Nr. 485) auf Wunsch des Eigentümers auf die ursprüngliche Ausdehnung

#### Redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen:

- Bodenschutz: redaktionelle Ergänzung der Hinweise zum Umgang mit Aushub (insbesondere schadstoffbelastetem Aushub)
- Anpassung der Hinweise zur Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen
- Ergänzung der Hinweise zum Einzugsgebiet für die Brunnen der Wassergewinnungsanlage „Hirnschale“
- Redaktionelle Ergänzung von Güllegrube und Fahrsilo auf Fl.-Nr. 485

### 5 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN NACH DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 4A ABS. 3 I.V.M. § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2)

#### Redaktionelle Ergänzungen:

- Ergänzung der „Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen“ unter Ziffer 4 „Pflanzenliste“ Untertitel „Bäume zur Baugebiets- und Ortsrandeingrünung“ um eine Kennzeichnung, welche Baumarten dem Fortvermehrungsgutgesetz unterliegen und dass dessen Vorgaben zu beachten sind.
- Klarstellender Hinweis zu § 6, 7, 8, 9, 10 und 11: Diese textlichen Festsetzungen betreffen ausschließlich MD 3 und MD 4
- Klarstellende Ergänzung in Begründung unter Punkt 10.12 zur Dimensionierung von Sickeranlagen und einschlägige Vorschriften

## 6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013

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

#### 6.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (G) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen 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.

#### 6.1.2 Siedlungsstruktur

- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Insbesondere wird auch das Potenzial der Innenentwicklung für unterschiedliche Nutzungen (u. a. Wohnen, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe) sowie für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen genutzt.

## 6.2 Regionalplan (RP) der Region Allgäu (16)

Die Gemeinde Germaringen ist laut Regionalplan (RP) der Region Allgäu (16) gemeinsames Kleinzentrum mit Westendorf. Weitere Karten-Darstellungen, z.B. zu den Themenbereichen Siedlung und Versorgung, Landschaft und Erholung sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden.

### 6.2.1 Teil A Überfachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G)

- I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.  
(G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.
- I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- II 1 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 (...) erfolgen.
- II 2 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

### 6.2.2 Teil B fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G)

- V 1.1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- V 1.1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- V 1.1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
- V 1.1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen des Regionalplanes. Insbesondere wird auch das Potenzial der Innenentwicklung für unterschiedliche Nutzungen (u. a. Wohnen, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe) sowie für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen genutzt.

## 6.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Germaringen ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches bisher als Gewerbliche Fläche bzw. als gemischte Baufläche (Dorfgebiet bzw. Mischgebiet) ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit nicht dem Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gewährleistet ist. Dies ist hier der Fall. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 6.4 Bebauungspläne

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Untergermaringen – Lußweg“ umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 „Untergermaringen – Lußweg“ vom 15.06.2000. Innerhalb des Geltungsbereiches ist bisher im westlichen Teil ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes ist bereits ein Dorfgebiet festgesetzt. Die bestehenden Dorf- und Mischgebiete MD 1, MD 2 und MI 1 sind bereits als solche festgesetzt. Hier können aufgrund der abrückenden gewerblichen Nutzung Festsetzungen zum Schallschutz entfallen.

Etwas weiter südlich liegt der Bebauungsplan „Untergermaringen nördlich der OAL 14“ vom 05.02.1988

## 7 BESTANDSSITUATION

### 7.1 Realnutzung

Derzeit wird ein Teilbereich der gegenständlichen 2. Bebauungsplanänderung (MD 3 und MD 4), das Gelände eines ehemaligen Bauunternehmens, von einer Firma für Miettoiletten genutzt. Der größte Teil der Fläche ist durch Überbauung mit einem hohen Versiegelungsgrad (Gebäude, asphaltierte und wassergebundene Verkehrs-, Erschließungs- und Lagerflächen) charakterisiert. Im nördlichen Ortsrandbereich und östlichen Randbereich von MD 3 ist jeweils ein rund 3 bis 4 m breiter Grünstreifen, im südlichen Randbereich zum Lußweg hin ein rund 2 m breiter Grünstreifen jeweils mit landschaftsbild-prägendem Baumbestand vorhanden. Im östlichen Anschluss setzt sich die Wohnbebauung des Dorfgebietes fort, im Norden angrenzend befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche. Westlich angrenzend bleibt das festgesetzte Gewerbegebiet mit zwei Gebäuden erhalten. Daran wiederum schließt im Westen ein unterirdisches Regenüberlaufbecken an. Dieses wird als Stell- bzw. Ausstellungsfläche für Pkw genutzt.

Südlich angrenzend verläuft der Lußweg, an welchen wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Der hier befindliche landwirtschaftliche Betrieb liegt als festgesetztes Dorfgebiet innerhalb der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes.



Digitales Orthophoto : © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung



*Lußweg, Blickrichtung Westen*



*Südlicher Rand des Gebietes*



*Blick von Südosten*



*Bestehendes Gebäude*

## 7.2 Topographie

Die Fläche des MD 3 und MD 4 weist keine markanten Geländebewegungen auf und kann als weitgehend eben bezeichnet werden. Die Landschaft fällt leicht in Richtung Norden. Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Höhe von rund 658 m ü NN.

## 8 SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Juli 2018) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens (in MD 3 und MD 4) 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 fünf Stufen unterschieden: geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit.

Die bereits bestehenden Gebiete MD, MD 1, MD 2 und MI 1 werden nicht berücksichtigt, da hier, mit Ausnahme der entfallenden Maßnahmen zum Schallschutz, keine Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen werden.

### 8.1 Schutzgut Boden und Fläche

Das Planungsgebiet liegt laut der geologischen Karte Bayern Maßstab 1:500.000 im Bereich der würmeiszeitlichen Niederterrasse mit Schotter. Gesteinsbeschreibung: Kies, sandig (BayernAtlas, Online-Abfrage Juli 2018).

Durch die vorhandene Überbauung besteht eine weitgehende Versiegelung, Veränderung und Überformung der ursprünglich im Planungsgebiet vorhandenen Bodentypen Braunerde / Parabraunerde. Es sind somit erhebliche Vorbelastungen des Schutzgutes Boden und Fläche vorhanden. Insgesamt besteht - mit Ausnahme der vorhandenen randlichen Grünstreifen - keine Schutzwürdigkeit in Bezug auf den natürlichen Bodenaufbau.

#### Baugrund:

Von einer Bebaubarkeit kann grundsätzlich ausgegangen werden.

Bei einer Probebohrung für eine Geothermieanlage durch die Firma Baugrund Süd vom 27.06.2018 wurde ab Geländeoberkante bis zu einer Tiefe von 16 m hoch sickerfähiges Material vorgefunden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Niederschlagswasser-Versickerung möglich ist.

Sollten wider Erwarten lokal auftretende wasserstauende Auelehmschichten auftreten, so wären diese zu durchstoßen und durch sickerfähiges Material zu ersetzen.

Alllasten oder Alllastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand, d.h. gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### Umweltauswirkungen

Durch die gegenständliche Planung (MD 3 und MD 4) wird ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,8 und damit einer erheblichen Vorbelastung hinsichtlich Versiegelung, Bodenüberformung und -veränderung in ein Dorfgebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,4 umgewidmet. Der Flächenumfang beträgt rund 0,4 ha. Beim weiteren Dorfgebiet bzw. Mischgebiet (MD, MD 1, MD 2, MI 1) handelt es sich um Bestand. Insgesamt erfolgt damit eine Entsiegelung mit einhergehender Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Wasserspeicherung, Filterwirkung, etc.) im westlichen Teil des Geltungsbereiches.

**Es ergeben sich somit keine negativen Umweltauswirkungen. Vielmehr ist eine Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.**

### 8.2 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes auf der Niederterrasse der Wertach kann von einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Eine Beeinträchtigung der Bebauung durch Grundwasser ist daher nicht wahrscheinlich.

Im näheren Umfeld befindet sich kein Oberflächengewässer, entsprechend ist auch hier mit keiner Beeinträchtigung etwa durch Hochwasser etc. zu rechnen. Wasserschutzgebiete sind im räumlichen Umfeld nicht vorhanden und somit nicht betroffen. Der östliche Teil des Geltungsbereiches (MD, MD 1, MD 2 und MI 1) befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereiches (BayernAtlas, Online-Abfrage Juli 2018).

#### Umweltauswirkungen

In Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Baugruben, Straßen- und Wegebau) besteht durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. 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.

Durch die gegenständliche Planung wird ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,8 und einer erheblichen Vorbelastung hinsichtlich Versiegelung, Bodenüberformung und -veränderung in ein Dorfgebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,4 umgewidmet. Der Flächenumfang beträgt rund 0,4 ha. Insgesamt erfolgt damit eine Entsiegelung mit einhergehender Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Wasserspeicherung, Filterwirkung, etc.) in der genannten Größenordnung. Als Folge sind eine Verringerung des Oberflächenabflusses und Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Darüber hinaus werden in Zusammenhang mit der geplanten Dorfgebietsbebauung - um Beeinträchtigungen entgegenzuwirken - entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Verwendung sickerfähiger Beläge sowie die möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers mittels geeigneter Anlagen sowie entsprechend den technischen und rechtlichen Regeln.

**Es ergeben sich somit keine negativen Umweltauswirkungen. Es ist eine Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.**

### 8.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene

Der Großteil der Flächen des Planungsgebietes (MD 3 und MD 4) besitzt keine besondere Funktion für das Lokalklima. Es bestehen Vorbelastungen durch die Versiegelung mit damit einhergehender Wärmespeicherung der Flächen. Weitere lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen in geringem Maße durch den angrenzenden Siedlungsbestand und temporär in Zusammenhang mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächennutzung durch die Ausbringung von Düngemitteln.

Die vorhandenen Großgehölze (Baumbestand) hingegen dienen der Frischluftproduktion und Staubfilterung.

### Umweltauswirkungen

Geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), sind im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten.

Durch die Umwidmung des Gewerbegebietes in ein Dorfgebiet mit einem insgesamt verringerten Nutzungs- und Versiegelungsgrad kommt zu einer geringfügigen Verbesserung hinsichtlich der Wärmeabstrahlung von Baukörpern und Verkehrsflächen. Die zulässige Auslichtung des Baumbestandes wird durch die Festsetzung einer Neupflanzung von einheimischen Sträuchern mittelfristig wieder ausgeglichen.

Eine nennenswerte Steigerung der Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen oder eine Erhöhung der Emissionen durch Gebäudeheizung (Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) sind nicht zu erwarten.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht - trotz der zu erwartenden Zunahme der Wetterextreme, wie Sturm, Niederschläge, Überschwemmungen, Trockenheit - nicht.

Zusammenfassend sind lediglich **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** zu erwarten.

### **8.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Amtlich kartierte Biotope und Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind innerhalb des Planungsgebietes (MD 3 und MD 4) nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage Juli 2018).

In den Randbereichen befinden sich landschaftsbild-prägende Großbaumbestände.

Beim Baumbestand im nördlichen Randbereich handelt es sich um eine artenreiche Baumreihe in einem rund 3,50 m breiten Grünstreifen mit z. B. Spitz-Ahorn, Winter-Linde und Hain-Buche. Der Unterwuchs besteht aus Gras- und Krautvegetation mit beginnender Gehölzentwicklung (Himbeere, Hartriegel).

Entlang der östlichen Grenze hin zu MD 1 befindet sich auf einem rund 4 m breiten Grünstreifen eine Baumreihe, bestehend abwechselnd aus Feld-Ahorn und Hain-Buche. Aufgrund der beengten Standraumverhältnisse waren in der Vergangenheit bereits Schnittmaßnahmen in den Kronenbereichen erforderlich.

Die Stammdurchmesser bei beiden Baumreihen liegen zwischen 20 und 40 cm.

Im südlichen Randbereich des Planungsgebietes am Lußweg ist ein rund 2 m breiter Grünstreifen mit linearem Baumbestand (Blut-Buche, Ahorn, Esche mit Stammdurchmesser 15 - 30 cm) vorhanden. Hier sind mehrere Einzelbäume (Esche, Spitz-Ahorn) von geringer Vitalität.

Sonstige wertgebende Vegetationsstrukturen und/oder Pflanzengesellschaften sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v.a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie Anhang I) wurde im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten nicht festgestellt.

Das größte Lebensraumpotenzial innerhalb des Planungsgebietes bieten die beschriebenen Baumbestände. Diese stellen (potenzielle) Nisthabitate für Vögel (Gehölzbrüter) dar. Fledermaus-Sommerquartiere (Höhlen, Spalten, abstehende Rinde) wurden zwar nicht festgestellt, können - insbesondere bei den stärkeren Stämmen - jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Weiterhin ist auch eine Funktion der linearen Gehölzbestände als Jagdhabitat bzw. Leitlinie für Fledermäuse möglich. Mit Fledermaus-Winterquartieren ist aufgrund der Bestandssituation (Stammdurchmesser der Bäume maximal 40 cm) nicht zu rechnen.

Aufgrund der Bestandssituation und Lebensraumausstattung ist das Vorkommen bzw. eine Betroffenheit weiterer seltener und/oder geschützter bzw. saP-relevanter Tierarten(gruppen) nicht zu erwarten.

Vorbelastungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen bestehen durch die intensive gewerbliche Nutzung mit entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen wie Lärm, Beunruhigung, Erschütterungen, optischen Reizen, Licht etc.

### Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zeigen sich in der temporären Störung der Grünbestände innerhalb des Planungsgebietes und der näheren Umgebung durch z.B. Baulärm, Erschütterungen, Lichtimmissionen und Staubbelastung. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind diese jedoch als vergleichsweise gering einzustufen.

Durch die Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein Dorfgebiet kommt es bei Realisierung des Vorhabens zu einer Reduzierung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades und damit zu einer Erhöhung des Grünflächenanteils. Dieser Gewinn an Lebensraumstrukturen dürfte sich insbesondere für siedlungstypische Arten positiv auswirken.

Im Bereich der Flächen für Pflanzbindung ist eine Erhaltung und Weiterentwicklung der Gehölzbestände vorgesehen. Zum einen ist eine Auslichtung des stellenweise sehr engen und punktuell nicht mehr vitalen Baumbestandes zulässig. Zum anderen ist eine Ergänzung und Strukturanreicherung der Baumbestände durch die Unterpflanzung mit einheimischen Sträuchern festgesetzt. Somit ergibt sich mittelfristig insgesamt eine ökologische Aufwertung der vorhandenen Grünstrukturen.

Die Pflanzgebote zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den Baugrundstücken sowie zur Strauchpflanzung entlang der westlichen Plangebietsgrenze dienen darüber hinaus der Strukturbildung und Durchgrünung des Dorfgebietes.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) bezüglich der nach nationalem Recht streng geschützten und/oder der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu vermeiden, ist es erforderlich die Baumfällung außerhalb der Fortpflanzungszeit, d.h. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Darüber hinaus ist es erforderlich, vor der Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser > 30 cm diese durch einen Sachverständigen für Artenschutz auf eventuell vorhandene Fledermausquartiere zu kontrollieren. Bei Nachweis sind ggf. erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich (Schaffung von Ersatzquartieren, Anbringung von Fledermauskästen) zu ergreifen.

Insgesamt sind in Verbindung mit dem Vorhaben aufgrund der Bestandssituation, aufgrund von Art und Umfang der geplanten Bebauung sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen** zu erwarten.

### **8.5 Schutzgut Mensch (Erholung)**

Das Planungsgebiet (MD 3 und MD 4) weist aufgrund der gewerblichen Nutzung keine Funktion für die direkte oder indirekte Erholungsnutzung auf. Durch die Betriebsabläufe bestehen Vorbelastungen in Form von Lärmemissionen.

### Umweltauswirkungen

Während der Bauphase kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch kann auch die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der östlich angrenzenden Wohnbebauung (Dorfgebiet) temporär in Mitleidenschaft gezogen sein.

Anlage- bzw. betriebsbedingt ist durch die geplante Wohnnutzung eine Verringerung der vom Planungsgebiet ausgehenden Lärmemissionen zu erwarten. Fuß- und Radwegeverbindungen sind nicht betroffen.

Insgesamt ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung)**. Mittel- bis langfristig ist eine Verringerung von Lärmemissionen zu erwarten.

### **8.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)**

Die nächstgelegene Bebauung (Dorfgebiet) befindet sich im direkten östlichen Anschluss an das gegenständliche Planungsgebiet. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung bzw. die Betriebsabläufe innerhalb des Planungsgebietes sind Vorbelastungen in Form von Lärmemissionen vorhanden.

Südlich des Lußweges befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung und rund 100 m westlich ein Mietstall für Pferde mit Reithalle. Von den beiden Betrieben sowie von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen temporär Lärm- und Geruchsemissionen aus.

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen (Lärm, Geruch) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz innerhalb des Planungsgebietes erfüllt wird.

In Bezug auf den landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung südlich des Lußweges wurde ein Geruchsgutachten (Bericht zur Geruchsbelastung für den Standort Untergermaringen Bebauung Lußweg – vereinfachte Betrachtung nach VDI 38 94 – Ergänzung Nr. 2, Ingenieurdienstleistungen Dr. B. Zellemann, Regensburg, vom 07.03.2017, zuletzt geändert am 30.03.2017) mit folgendem Ergebnis erstellt (Zitat):

„Die geplante Bebauung am Lußweg in Untergermaringen liegt nordwestlich eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs mit Rinderhaltung. Zu klären war die Frage, ob im Hinblick auf die Bestandsviehhaltung bzw. auch bei einer möglichen Erweiterung des Viehbestands zumindest die minimalen Abstände nach der Abstandsregelung von rinderhaltungsbetrieben – zu Wohnhäusern im Dorfgebiet eingehalten werden können. Für den aktuellen Viehbestand (ca. 60 GV) ist dies leicht erfüllt. Nimmt man eine Verdoppelung des Viehbestandes auf 120 GV an und betrachtet realistisch die Ausdehnung der dann erforderlichen Gebäulichkeiten in Richtung Westen, so ergibt sich ein Mindestabstand von 22 m (...).

Ergänzend kann angemerkt werden, dass insbesondere westliche und östliche Windströmungen – die in unseren Breitengraden häufig vertreten sind – ein erhöhtes Konfliktpotential nicht begünstigen würden. Bei der Besprechung am 19.01.2017 wurde von Seiten des Landratsamtes angeregt, entlang der Grundstücksgrenze eine Schutzpflanzung in Form einer Hecke am Südrand der Baufläche zu platzieren.“

Im vorliegenden Bericht zur Geruchsbelastung wurde eine Bebauung lediglich auf dem östlichen Bereich der Fl.-Nr. 486/7 untersucht. Da sich bereits vorhandene Gebäude im Vergleich zum untersuchten Bereich noch näher an der tatsächlichen Geruchsquelle befinden, kann davon ausgegangen werden, dass der Mindestabstand von 22 m ausreichend ist.

Die für MD 1, MD 2 und MI 1 bisher getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz, die ausschließlich die Nachtzeit betreffen haben, können entfallen, da das bisherige Gewerbegebiet in seiner Ausdehnung reduziert wird und derzeit ausschließlich zur Tagzeit genutzt wird. Eine Genehmigung für den Nachtbetrieb liegt nicht vor.

Lärmschutzmaßnahmen im neuen Dorfgebiet sind ebenfalls nicht notwendig.

#### Umweltauswirkungen

Durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Wohnbebauung sowie entlang der Erschließungsstraßen (Buchloer Straße) auszugehen.

Durch die teilweise Umnutzung des Gewerbegebietes in ein Dorfgebiet ist eine Verringerung der vorhandenen Lärmemissionen zu erwarten. Von einer nennenswerten Erhöhung der Fahrzeugbewegungen oder Emissionen durch Gebäudeheizung ist nicht auszugehen. Die Abstände zwischen dem bestehenden Gewerbe zum bestehenden Dorfgebiet entsprechen in etwa dem zukünftigen Abstand zwischen dem neuen Dorfgebiet und dem noch bestehenden Gewerbe. Da es sich hierbei um einen Betrieb mit Miettoiletten handelt, der hauptsächlich durch Fahrbewegungen auf dem Gelände und Reinigen der Toiletten auf der dem Dorfgebiet abgewandten Seite gekennzeichnet ist, ist hier nicht mit nennenswerten Emissionen zu rechnen. Ein Nachtbetrieb ist derzeit nicht genehmigt. Damit können bestehende Festsetzungen im MD 1, MD 2 und MI 1 aufgehoben werden. Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des neuen Dorfgebietes (MD 3 und MD 4) sind nicht notwendig.

Um die künftigen Bewohner vor unzulässigen Lärm- und Geruchsimmissionen zu schützen und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten sowie andererseits den landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung nicht in seinem Bestand einzuschränken, wird gemäß dem vorliegenden Geruchsgutachten ein Mindestabstand von 22 m zwischen Dorfgebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb am Lußweg eingehalten (siehe Festsetzung der Baugrenze in entsprechendem Abstand zur Verlängerung der Gebäudekante sowie § 10.3 der Festsetzungen (Baugebietseingrünung Süd) sowie in der Begründung unter 10.11 Grünordnung.

Insgesamt kann von einer durch das Vorhaben verursachten **geringen Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)** ausgegangen werden.

## 8.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Untergermaringen und ist charakterisiert durch eine ebene Lage und gewerbliche Nutzung. Im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich sind Landschaftsbildprägende Baumbestände vorhanden (vgl. Kap. 6.4). Im Osten grenzt Wohnbebauung an die Fläche heran, im Norden landwirtschaftliche Nutzfläche, im Westen eine gewerblich genutzte Fläche (Gewerbegebiet) und daran anschließend ein unterirdisches Regenüberlaufbecken. Dieses wird als Stell- bzw. Ausstellungsfläche für Pkw genutzt. Südlich angrenzend verläuft der Lußweg, an welchen wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen und ein landwirtschaftlicher Betrieb angrenzen. Aufgrund der Tallage besteht aus Richtung Süden und Norden einerseits zwar grundsätzlich eine weiträumige Einsehbarkeit. Andererseits stellen die Gehölzbestände in diesen Bereichen bereits eine vergleichsweise gute Ortsrandeingrünung dar.

### Umweltauswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten.

Infolge der geplanten Dorfgebietsbebauung erfolgt keine zusätzliche bauliche und/oder technische Überprägung der Landschaft. Durch die weitgehende Erhaltung der Baumbestände (Ortsrandeingrünung) und deren Ergänzung und Verdichtung mit Strauchpflanzungen ist bei Realisierung der Planung keine Beeinträchtigung der bestehenden Ortsrandeingrünung und -situation zu erwarten.

Zusammenfassend sind insbesondere aufgrund der Umnutzung des bestehenden Gewerbegebiets in ein Dorfgebiet **Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.**

## 8.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß des „Bayer. Denkmal-Atlas“ (BayernAtlas, Online-Abfrage Juli 2018) innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. **Es besteht somit keine Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter.**

Die nächstgelegenen ausgewiesenen Denkmäler sind ein Bauernhaus, eine Siedlung und ein Reihengräberfeld des Frühmittelalters, die Katholische Pfarrkirche St. Johannes d. Täufer sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes d.T.in ca. 250- 400 m Entfernung.



Digitales Orthophoto : © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung, Daten Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

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

Als Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes der Gebäudebestand mit den zugehörigen Erschließungs- und Lagerflächen vorhanden. **Es besteht somit eine mittlere bis hohe Betroffenheit des Schutzgutes Sachgüter.**

### **8.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer 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 das Dorfgebiet insbesondere Hausmüll, Wertstoffe (z.B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden. Von Seiten nicht störender Gewerbebetriebe ist mit der Erzeugung von hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen (bzw. gewerblichen Siedlungsabfällen) und Wertstoffen zu rechnen.

Die haushaltsüblichen Abfälle des Dorfgebietes 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 Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <http://www.abfallbilanz.bayern.de> abrufbar.

### **8.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt**

#### Unfälle und Katastrophen

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplanes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Dorfgebietsnutzung ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 8.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Kap. 8.1 bis 8.7 beschrieben.

### **8.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan 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.

## **9 PLANUNGSKONZEPT**

### **9.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Untergermaringen am Ortsrand. Das bisher als Gewerbegebiet genutzte Gelände soll im östlichen Teil zu einem Dorfgebiet (MD 3 und MD 4) umgewandelt werden. Es kann eine Nutzung u.a. aus Wohnen, Geschäfts- und Büronutzung, und Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, sowie sonstige Gewerbebetriebe entstehen. Beim Wohnen sollen auch Mehrfamilienhäuser möglich sein, um den unterschiedlichen Wohnansprüchen der Bevölkerung gerecht werden zu können. Wohnungen werden in Germaringen stark nachgefragt, das Angebot ist derzeit zu gering.

Die Erschließung erfolgt vom bestehenden Lußweg aus über eine kurze private Stichstraße mit Wendehammer.

Für das bestehende Dorfgebiet bzw. Mischgebiet gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inklusive seiner 1. Änderung, mit Ausnahme der Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen unter Ziffer 12.1., weiter fort.

## 9.2 Grünordnerisches Konzept

Die bestehenden Baumbestände im nördlichen und südlichen Randbereich sowie im östlichen Randbereich zu MD 1 zu werden weitgehend erhalten und durch eine ergänzende Unterpflanzung mit einheimischen Sträuchern weiterentwickelt. Dies erfolgt durch Pflanzbindung. Im westlichen Randbereich ist durch Pflanzgebot ebenfalls eine Eingrünung bzw. ein Trenngrün zur angrenzenden Nutzung vorgesehen. Insgesamt ist somit eine qualitätsvolle Eingrünung gewährleistet.

Durch entsprechende Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zu einem Mindestanteil an Grünflächen je Baugrundstück wird für eine Strukturbildung und Durchgrünung innerhalb des Dorfgebietes gesorgt.

Die private Grünfläche in MI 1 ist nicht von Änderungen betroffen.

## 10 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 10.1 Bestehender landwirtschaftlicher Betrieb

Für das ausschließlich mit MD gekennzeichnete Gebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes inklusive seiner 1. Änderung weiter fort. Hier werden keine Änderungen vorgenommen.

### 10.2 Bestehende Dorf- und Mischgebiete MD 1, MD 2 und MI 1

Für die mit MD 1, MD 2 und MI 1 gekennzeichneten Gebiete gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes inklusive seiner 1. Änderung weiter fort. Hier entfallen lediglich die Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen unter Ziffer 12.1., da das nach der 2. Änderung verbleibende Gewerbegebiet einen ausreichend großen Abstand zu diesen Gebieten aufweist, kein Nachtbetrieb genehmigt ist und die Festsetzungen aufgrund der damals bestehenden nächtlichen Betriebszeiten notwendig waren.

### 10.3 Art der baulichen Nutzung in MD 3 und MD 4

Als Art der baulichen Nutzung für den umgenutzten Bereich wird ein Dorfgebiet festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde einer innerörtlichen Durchmischung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen, kirchliche, kulturelle oder sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese weder mit der Lage noch mit der Größe des Gebietes vereinbar sind.

### 10.4 Maß der baulichen Nutzung in MD 3 und MD 4

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige 50-prozentige Überschreitung der GRZ ist nicht ausgeschlossen.

In Anlehnung an die Umgebung sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Wandhöhe ist im südlichen Bereich einen halben Meter höher, als im östlichen und nördlichen Bereich. Auf diese Weise entsteht eine Staffelung zum nördlichen Ortsrand und zur östlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung und es wird dennoch ein Mehrfamilienhaus am südlichen Rand ermöglicht. Mit 7 Metern Wandhöhe sind diese ebenso hoch, wie die angrenzend zulässigen Gewerbebauten. Die maximale Gesamthöhe ist, ebenso wie die Wandhöhe, im südlichen Bereich um einen halben Meter höher. Damit soll eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden.

### 10.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise in MD 3 und MD 4

In MD 3 und MD 4 gilt, entsprechend der Umgebung, die offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig gefasst, um unterschiedlichen Nutzungen einen gewissen Freiraum zu ermöglichen.

Im MD 3 sind Einzel- und Doppelhäuser möglich, im MD 4 sind entsprechend der angestrebten Durchmischung und stärkeren Ausnutzung nur Einzelhäuser zulässig.

### 10.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in MD 3 und MD 4

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Norden und Osten (MD 3) auf drei Wohnungen und im südlichen Teil (MD 4) auf sechs Wohnungen begrenzt. Damit wird ein Übergang vom bestehenden Wohnen im Osten und vom Ortsrand zum stärker genutzten südlichen Grundstück geschaffen.

### 10.7 Garagen/Nebenanlagen/Stellplätze in MD 3 und MD 4

Garagen sind aus Gründen des Ortsbildes innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den Umgrenzungen von Flächen für Garagen unterzubringen. Damit soll eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen soll eine Höhe von drei Metern nicht überschreiten, um ihren untergeordneten Charakter gegenüber den Hauptgebäuden zu unterstreichen.

Die Mindestanzahl an Stellplätzen sowie die Mindestdiefe eines Stellplatzes wurden geregelt, um eine übermäßige Inanspruchnahme des Straßenraumes für parkende Fahrzeuge zu begrenzen und genügend Raum für Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

Nebengebäude können zwar außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch aus Gründen des Ortsbildes nicht an der Straße.

### 10.8 Gestaltung der Gebäude in MD 3 und MD 4

Das Ortsbild von Untergermaringen ist geprägt von Satteldächern und Fassaden in hellen, warmen Farben. Aus diesem Grund wurden auch für die neu entstehenden Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt. Auf Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass vor allem Garagen häufig mit Flachdächern ausgebildet werden. Dachterrassen auf Flachdächern sind aus Rücksicht auf das Ortsbild (notwendige Absturzsicherungen, Verschattungselemente, Brüstungen o.ä.) nicht zulässig.

Die Dachneigung orientiert sich am Bestand in der Umgebung und lässt eine optimale Nutzung des zweiten Vollgeschosses zu. Gauben sind aus Rücksicht auf die ortsübliche Gestaltung erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Durch die festgesetzte Wandhöhe ist die Ausnutzung des zweiten Vollgeschosses ohnehin auch ohne Dachgauben möglich.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Gestaltung bei Doppelhäusern und aneinandergrenzenden Garagen wurden Festsetzungen getroffen, die eine Anpassung der Gebäude aneinander fordern.

Spiegelnde Fassadenelemente sind aus Rücksicht auf Fauna und Nachbarn nicht zulässig. Ausdrücklich davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung (Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen).

Grelle, unnatürlich wirkende oder kontrastierende Farben sind nicht zulässig. Gebäude sollen sich dem Ortsbild anpassen. Aus diesem Grund wurden die Fassadenfarben auf helle, warme Farben aus dem weißen, gelben oder grauen Farbspektrum beschränkt. Ausnahmsweise sollen jedoch auch andere Farben in Abstimmung mit der Gemeinde und nach schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde in untergeordneten Teilbereichen möglich sein.

Außerdem ist die Firstrichtung vorgeschrieben. Auf diese Weise soll der Straßenraum gefasst werden und die Freibereiche einander zugeordnet werden.

### 10.9 Einfriedungen in MD 3 und MD 4

Einfriedungen werden in ihrer Höhe auf 1,30 m beschränkt, um eine offene Wirkung des Gebietes zu erzeugen. Herausragende Sockel sind nicht zulässig, um Kleintieren ein Durchkommen durch das Gebiet zu ermöglichen und den Straßenraum optisch nicht zu beeinträchtigen. Geschlossene Flächen sind aus Ortsbildgründen nicht zulässig.

Zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Tiere wurden noch weitere Festsetzungen getroffen.

Die für die bestehende gewerbliche Nutzung vorhandenen Zäune weisen eine größere Höhe auf.

### 10.10 Höhenlage der baulichen Anlagen, Abgrabungen in MD 3 und MD 4

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf maximal 0,30 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen. Damit ist zum einen gewährleistet, dass eine barrierefreie Erschließung über Rampen noch möglich ist und zum anderen ein oft erwünschtes, leicht erhöhtes Gebäude realisiert werden kann.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind aus Rücksicht auf das Ortsbild und die Nachbarn ausschließlich im direkten Gebäudeumgriff zur Anbindung von Eingängen und Terrassen zulässig. Freilegung von Untergeschossen und Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind nicht zulässig.

#### 10.11 Grünordnung in MD 3 und MD 4

Der Baumbestand wird weitgehend zum Erhalt festgesetzt. Die bestehenden Laubbäume übernehmen vielfältige Funktionen im Naturhaushalt und für das Landschaftsbild. Sie dienen einerseits dem Lokalklima durch Frischluftproduktion und Staubfilterung, stellen Lebensraum für eine Vielzahl an Tierarten dar und bilden eine landschaftsbildprägende Eingrünung der Bebauung. Diese Funktionen sollen grundsätzlich erhalten werden.

Da bereichsweise der Baumbestand sehr dicht ist, einzelne Exemplare durch den beengten Standraum sich nicht entsprechend ihrer Art entwickeln können und im Wachstum zurückgedrängt werden, ist eine Auslichtung der Baumbestände zulässig bzw. im Hinblick auf die zukünftige Bebauung Einzelentnahmen auch erforderlich.

Um diesen Verlust an Großbäumen zu kompensieren und gleichzeitig eine Strukturanreicherung des Gehölzbestandes zu erreichen, ist eine Ergänzung bzw. Unterpflanzung der Laubbäume mit einheimischen Sträuchern vorgesehen und rechtsverbindlich festgesetzt.

Als Trenngrün und Sichtschutz zur westlich angrenzenden Nutzung ist ebenfalls eine Strauchpflanzung geplant.

Nach Süden ist auf Anregung des Landratsamtes eine dichte Bepflanzung zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb festgesetzt (siehe auch 6.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)).

Zur qualitätvollen Durchgrünung und Strukturbildung innerhalb des Dorfgebietes sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grün- und Pflanzflächen zu gestalten und mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzflächen dürfen hierauf angerechnet werden.

Im Sinne einer zeitnahen und dauerhaften Sicherstellung der o.g. Funktionen (Arten- und Biotopschutz, Ortsrandgestaltung, Baugebietsdurchgrünung) sind die zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten, Mindestqualitäten und Pflanzabstände sowie der Zeitpunkt der Durchführung und Ersatzpflanzungen verbindlich festgelegt.

#### 10.12 Oberflächenwasser/Niederschlagswasserbeseitigung/Grundwasser in MD 3 und MD 4

Grundsätzlich wird eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und aus dem öffentlichen Straßenraumes angestrebt. Das Einleiten in die Mischwasserkanalisation entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

Ein Baugrundgutachten zur vorliegenden Bebauungsplan-Änderung liegt aktuell nicht vor.

Bei einer Probebohrung für eine Geothermieanlage durch die Firma Baugrund Süd vom 27.06.2018 wurde ab Geländeoberkante bis zu einer Tiefe von 16 m hoch sickerfähiges Material vorgefunden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Niederschlagswasser-Versickerung möglich ist.

Im Rahmen des Bauantrages ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte innerhalb der Baugebiete von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten, etc.) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Dimensionierung und Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist vom jeweiligen Grundstücksbesitzer und Bauherrn zu veranlassen.

Eine punktuelle Versickerung (z.B. über Sickerschächte) kann nur in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) erfolgen.

Sämtliche Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellflächen auf Privatgrundstücken sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien / sickerfähigem Belägen (z. B. wassergebundener Decke, wasserdurchlässiges Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden. Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das DWA-Merkblatt M 153.

Auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln wird verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Auf den Privatgrundstücken sind Zufahrten und Stellplätze aus ökologischen Gründen wasserdurchlässig zu gestalten.

#### 10.13 Schallschutzmaßnahmen in MD 1, MD 2 und MI 1

Die bisher im Bebauungsplan und seiner 1. Änderung in MD 1, MD 2 und MI 1 unter Ziffer 12.1. getroffenen Festsetzungen entfallen vollständig, da sie aufgrund der sich veränderten Rahmenbedingungen (kein Nachtbetrieb mehr, Entfall einer Teilfläche des Gewerbes) nicht mehr notwendig sind.

#### 10.14 Sichtdreiecke in MD 3 und MD 4

Zur Sicherung der Ausfahrt aus dem Gebiet sind die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke von Sichthindernissen jeglicher Art ab einer Höhe von 0,90 m freizuhalten.

#### 10.15 Fläche für die Abfallentsorgung

Da bei Müllfahrzeugen ein Rückwärtsfahren, auch zu Wendezwecken, nicht zulässig ist und der Wendekreis aufgrund der geringen Ausmaße des Gebietes nicht 21 m betragen kann, wird eine Fläche zum Bereitstellen der Abfallbehälter an der Einfahrt zum Gebiet vorgesehen. Die Abfallbehälter bzw. sperrige Abfälle sind dort zur Abholung bereit zu stellen. Die Fläche ist ausreichend groß zu dimensionieren. Derzeit ist sie mit 11 m<sup>2</sup> angesetzt, könnte aber bei Einführung zusätzlicher Tonnen nicht mehr ausreichend sein.

### 11 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG; VER- UND ENTSORGUNG IN MD 3 UND MD 4

Die Verkehrerschließung erfolgt über den Lußweg. Eine neu anzulegende private Verkehrsfläche wird von dort aus als Stichstraße in den Geltungsbereich führen. Alle angrenzenden Baugrundstücke können somit erschlossen werden. Separate Fuß- und/oder Radwegeverbindungen sind nicht vorgesehen.

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 ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

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

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

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 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Werden bestehende Anlagen von den Baumaßnahmen berührt, 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](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de); Fax: +49 391 580213737; Telefon: +49 251 78877701

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu. Die Erschließung des Dorfgebietes für die vom Landratsamt Ostallgäu eingesetzten Müllfahrzeuge ist gesichert.

Die Rest-, Bio- und Altpapiertonnen sind von den Grundstückseigentümern zur Leerung auf der Fläche zur Abfallentsorgung bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## 12 FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Flächen	ca. in m <sup>2</sup>	ca. in %		ca. in m <sup>2</sup>	%
Dorfgebiet	10.525	77,0%			
			davon Bestand	7031	51,5%
Mischgebiet (Bestand)	1.620	11,9%			
Verkehrsflächen	1.518	11,0%			
			davon öffentliche Verkehrsflächen	1.062	7,8%
			davon private Verkehrsfläche	456	3,3%
Fläche für die Abfallentsorgung	11	0,1%			
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>13.663</b>	<b>100,00%</b>			
Fläche in ha	1,4				

## 13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte Bayerischen Landesamtes für Vermessung verwendet, die dem unterzeichnenden Büro durch die Gemeinde Germaringen als Auftraggeber überlassen worden waren. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

## 14 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604)
- Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Online-Abfrage Juli 2018
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation: digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2017
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Juli 2018 zu verschiedenen Themenbereichen
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Germaringen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018
- Regionalplan der Region Allgäu (16); Stand März 2018

## AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Begründung (Seiten 1 bis 20), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 13) und der Planzeichnung in der Fassung vom 04.12.2018, redaktionell ergänzt am 09.04.2019, dem Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

17. 04. 2019

Germaringen, den .....



.....

Helmut Bucher, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

.....

W. Daurer (Unterschrift)