

# Gemeinde Kettershausen

Landkreis Unterallgäu

## Bebauungsplan

## "Östlich der Sixtus - Bachmann - Straße"

## Begründung

(Verfahren nach §13b BauGB ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung)

## Entwurf 2

Stand: 22.06.2023

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
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)

## BEGRÜNDUNG

für das Verfahren zum Bebauungsplan  
Bebauungsplan "Östlich der Sixtus – Bachmann - Straße"

<b>1</b>	<b>Anlass, Planungsziel und Zweck</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Öffentlichen Beteiligung (§ Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Erneuten Öffentlichen Beteiligung (§ Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>6</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
6.1.1	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns	6
6.1.2	Siedlungsstruktur	7
6.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller	7
6.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	8
<b>7</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>9</b>
7.1	Topographie	9
7.2	Realnutzung und Grünstrukturen	9
7.3	Schutzgut Boden und Fläche	10
7.4	Schutzgut Wasser	11
7.5	Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene	11
7.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	12
7.7	Schutzgut Mensch (Erholung)	13
7.8	Mensch (Immissionen)	13
7.9	Orts- und Landschaftsbild	14
7.10	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	14
<b>8</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>15</b>
8.1	Allgemeines	15
8.2	Städtebauliches Konzept	15
8.3	Verkehrliche Erschließung	15
8.4	Grünordnerisches Konzept	15
<b>9</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen</b>	<b>16</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung	16
9.2	Maß der baulichen Nutzung	16
9.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	16
9.4	Gestaltung der Gebäude	16

9.5	Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze	17
9.6	Einfriedungen	17
9.7	Grünordnerische Maßnahmen	17
9.8	Behandlung von Niederschlagswasser	18
<b>10</b>	<b>Flächenstatistik</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Technische Erschließung und Infrastruktur - Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Bearbeitungs- und Plangrundlagen</b>	<b>19</b>
<b>13</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>20</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1	Luftbild mit Geltungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021	5
Abb.2	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (blau umrandet Geltungsbereich gegenständlicher Bebauungsplan)	8
Abb. 3	Gebiet (Blickrichtung von Südwesten)	9

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1	Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen	18
-----------	---	----

## 1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Das grundsätzliche Ziel der Gemeinde Kettershausen ist die jeweils am örtlichen Bedarf ausgerichtete Bereitstellung von Wohnbauland für ortsansässige Gemeindebürger. Um eine orts- und landschaftsverträgliche zukünftige Entwicklung auch des Ortes Kettershausen sicherzustellen hat sich u. a. das gegenständliche Plangebiet als geeigneter Standort für eine sehr kleinräumige Ortsabrundung herausgestellt. Durch diese Bebauungsaufstellung soll nun im nordöstlichen Ortsrandbereich von Kettershausen die Möglichkeit zur Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung mit zwei weiteren Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei der Fläche bereits um ausgewiesenes Wohnbauland. Mit diesem Bebauungsplan erfolgt demnach eine Aktivierung einer bestehenden Innenentwicklungspotenzialfläche von 0,2 ha. Die zwei Baugrundstücke sind als eine sinnvolle Lückenfüllung zwischen der nördlich und südlich bestehenden Bebauung an der bereits vorhandenen „Sixtus – Bachmann – Straße“ anzusehen. Damit erfüllt die Gemeinde die rechtlichen Vorgaben sowie die landes- und raumplanerischen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms.

Aus diesem Grund wird bei der vorliegenden, sehr kleinen Abrundung bewusst auf die vollumfängliche Abhandlung der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ verzichtet.

Es ist auch zusätzlich zu erwähnen, dass, da die Erschließung bereits gebaut ist, ein geringer Flächenverbrauch für die zwei Parzellen notwendig ist.

## 2 VERFAHREN GEMÄSS § 13 B BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Kettershausen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und mit Sitzung vom 23.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlich der Sixtus - Bachmann - Straße" beschlossen. Es wird das Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB angewendet. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup> (Allgemeines Wohngebiet ca. 2.094 m<sup>2</sup> x 0,35 (GRZ) = ca. 733 m<sup>2</sup>).

Gemäß § 13b in Verbindung mit § 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 naturschutzrechtlicher Ausgleich muss deshalb nicht erfolgen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet. Das Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13b BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind.

Das Verfahren erfolgt deshalb nach dem Willen des Gemeinderates ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

### 3 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 173 der Gemarkung Kettershausen.

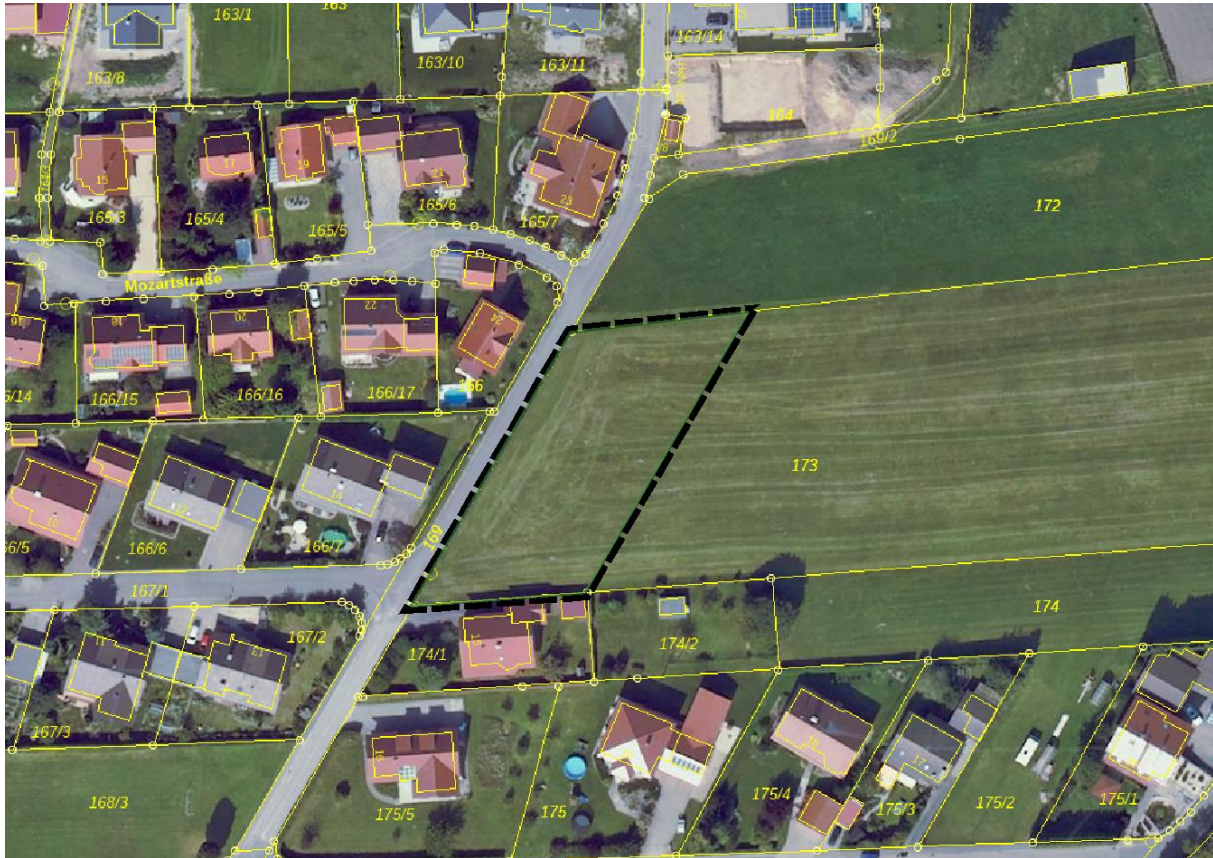


Abb. 1 Luftbild mit Geltungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

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

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

- Ergänzungen und Anpassungen der Festsetzungen durch Text: Die Festsetzungen durch Text wurden unter § 11. 2 um „auf öffentlichen Flächen“ ergänzt.
- Ergänzungen und Anpassungen der Hinweise durch Text: Punkt 1.2 wird Punkt 1 angefügt, die ursprüngliche Überschrift entfällt
- Ergänzungen und Anpassungen der Hinweise durch Text: Unter Punkt 5 „Denkmalschutz“ entfällt der 1. Satz „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 71 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

- Ergänzungen und Anpassungen der Hinweise durch Text: Unter Punkt 9 „Behandlung des Niederschlagswasser“ wurde der Abschnitt welcher sich auf geotechnische Standortgutachten bezieht auf kursiv gesetzt und um Hinweise des Landratsamtes Unterallgäu Sachgebiet „Wasserrecht“ ergänzt.
- Ergänzungen und Anpassungen der Hinweise durch Text: Unter Punkt 12 „Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung“ wurden Hinweise des Landratsamtes Unterallgäu Sachgebiet „Abfallwirtschaft“ ergänzt.
- Ergänzungen und Anpassungen der Hinweise durch Text: Die Hinweise durch Text wurden um Punkt 13 „Verhinderung von Rückstauereignissen“ ergänzt.
- Ergänzungen der Hinweise durch Text: Die Hinweise durch Text wurden unter Punkt 4 „Lärmschutz und landwirtschaftliche Immissionen“ um eine Anmerkung zu landwirtschaftlichen Immissionen ergänzt.
- Planzeichnung: Verringerung der Wohnbaugrundstücke von 3 auf 2, mit entsprechenden Anpassungen der Planzeichnung
- Begründung: Verringerung der Wohnbaugrundstücke von 3 auf 2, mit entsprechenden Anpassungen der Begründung
- Begründung: Ergänzen des Punktes 1.2.2 unter 6.1.1 „Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ entsprechend des Landesentwicklungsprogramms 2020
- Weitere redaktionelle Anpassungen der Begründung und der Textlichen Festsetzungen

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

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

- ....

## 6 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Kettershausen im Allgemeinen Ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Kettershausen betreffen.

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

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

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

### 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.
- (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.

Die vorliegende Bebauungsaufstellung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Da die Erschließung bereits gebaut ist, ist dies als eine flächensparende Entwicklung anzusehen. Außerdem ist die Bebauung als Lückenschluss anzusehen und ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauland ausgewiesen.

## 6.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

Die Gemeinde Kettershausen ist laut Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller kein zentraler Ort, liegt jedoch an der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung Memmingen - Boos - Babenhausen – Krumbach (Schwaben) – Augsburg.

### *Teil B Fachliche Ziele – II Siedlungswesen*

#### *1. Siedlungsstruktur*

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

Die gegenständliche Planung entspricht einer organischen Siedlungsentwicklung und damit auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Donau-Iller, B II 1.1.1, 1987).

### 6.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet (PG), beziehungsweise der für die Bebauung vorgesehene Bereich, ist im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kettershausen vom 01.08.2002 bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

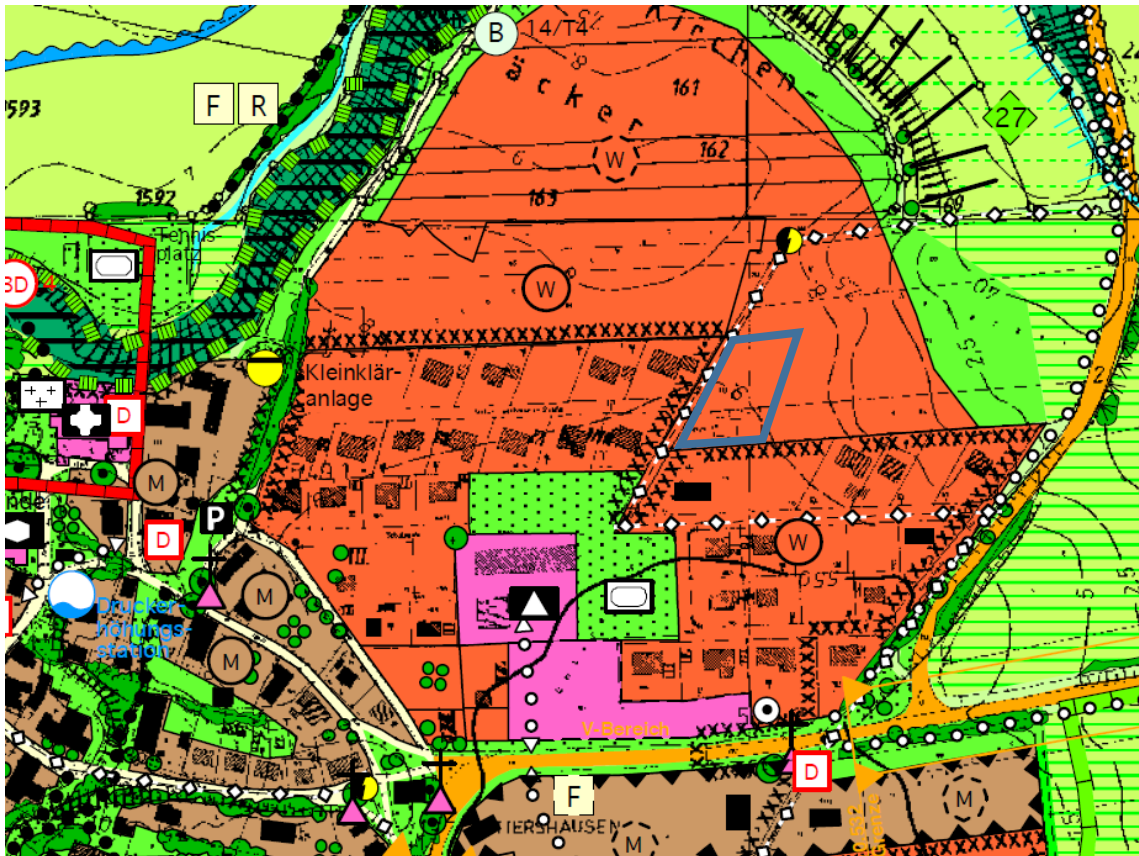


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (blau umrandet Geltungsbereich gegenständlicher Bebauungsplan)



## 7 BESTANDSSITUATION

### 7.1 Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Kettershausen. Das Gelände ist weitestgehend eben. Es steigt leicht nach Südwesten von ca. 548 m ü. NN auf 549 m ü. NN. (BayernAtlasPLUS - Digitale Höhenlinienkarte, Online-Abfrage August 2021)

### 7.2 Realnutzung und Grünstrukturen

Die Fläche auf Fl.- Nr. 173 wird aktuell als intensives Grünland genutzt.



Abb. 3 Gebiet (Blickrichtung von Südwesten)

### 7.3 Schutzgut Boden und Fläche

#### Bestand und Bewertung

Gemäß der geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1:500.000 liegt der Geltungsbereich im Bereich von Hochterassenschotter, rißzeitlich. Es liegt sandiger Kies, z. T. Konglomerat vor.

Die Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 gibt für den Bereich „Fast ausschließlich Humusbraunerde und Humusparabraunerde aus Schluff (Lösslehm)“ vor.<sup>1</sup>

Laut Bodenschätzung liegen auf der Fläche lehmiger Sand mit einer mittleren Ertragsfähigkeit vor (Grünlandzahl: 53).

Im Geotechnischen Standortgutachten<sup>2</sup>, welches für das nördlich angrenzende Bebauungsplangebiet „Kirchenäcker“ im Jahr 2013 erstellt wurde, ergab sich folgende Schichtenfolge (von Oberflächennah zu Oberfläch fern):

- Lösslehm
- Verwitterungslehm
- Verwitterungskies
- Terrassenkies

Die Mächtigkeiten der einzelnen Schichten variierte an den einzelnen Bohrpunkten. Bei dem Bohrpunkt SG3/13, welcher dem Bebauungsplangebiet „Östlich der Sixtus - Bachmann – Straße“ am nächsten ist, wurde bis zu einer Tiefe von 1,40 m Lösslehm, bis 1,70 m Verwitterungskies und bis zur Endtiefe von 2,70 m Terrassenkies angetroffen. Verwitterungslehm kam bei dieser Probe nicht vor.

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht eine Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung mit großen Maschinen und Geräten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches keine Altlastverdachtsflächen / Altlasten und/oder sonstige Ablagerungen. Im Geotechnischen Standortgutachten wurden ebenfalls keine Altlasten oder Schadstoffbelastungen festgestellt.

#### Auswirkungen der Planung

Etwa 2.100 m<sup>2</sup> weitestgehend natürlich anstehender Böden werden als Bauflächen neu in Anspruch genommen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,35 lassen einen mittleren Versiegelungsgrad erwarten.

Die Festsetzungen zur Geringhaltung der versiegelten Flächen und zur Verwendung von offenporigen Belägen tragen zur Erhaltung der Bodenfunktionen und zur Verringerung von Beeinträchtigungen bei. Insgesamt ist von Auswirkungen einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

---

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlasPlus, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

<sup>2</sup> Geotechnisches Standortgutachten, Erschließung Baugebiet Kirchenäcker in Ketershausen, 15.02.2013, Dr. Ebel & CO

## 7.4 Schutzgut Wasser

### Bestand und Bewertung

Weder im Geltungsbereich noch in unmittelbarer Umgebung befinden sich Gewässer. Somit besteht keine Hochwassergefährdung der geplanten Bebauung. Das Gelände liegt auch nicht im wassersensiblen Bereich.

Es befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet im Geltungsbereich noch in der Umgebung. Wild abfließendes Hangwasser ist bei extremen Starkregenfällen möglich aber durch die Ebenheit des Geländes eher unwahrscheinlich.

Im bereits erwähnten Geotechnischen Standortgutachten wurde kein Grundwasser angetroffen. An der Basis der Kiesterrasse (einige Meter unter Gelände) ist Grundwasserführung möglich. Ob und in welchem Ausmaß dies hier der Fall ist, ist laut dem Geotechnischen Standortgutachten unklar.

### Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauung erfolgt auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.100 m<sup>2</sup> eine Versiegelung mit einer zulässigen GRZ von 0,35. Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Verwendung sickerfähiger Beläge sowie die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf dem gleichen Grundstück. Es ist mit Beeinträchtigungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

## 7.5 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

### Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den Brachflächen des Geltungsbereiches um Kaltluftproduktionsflächen.

Geringfügige Vorbelastungen bestehen durch den Gebäude- und Verkehrswegebstand im Umfeld.

### Auswirkungen der Planung

Aufgrund der ländlichen Siedlungs- bzw. Baustruktur ist durch die geplante Bebauung mit keinen negativen Beeinträchtigungen gegenüber der vorhandenen, umgebenden Wohnbebauung zu rechnen. Die Durchlüftung der angrenzenden Baugebiete wird nach wie vor ausreichend gegeben sein.

Durch die Überbauung büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluftentstehungsgebiet teilweise ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und der versiegelten Flächen. Durch die Bebauung ist auch eine geringfügige Steigerung der Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen und eine geringfügige Erhöhung der Emissionen durch Gebäudeheizung (Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) zu erwarten.

→ Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit

## 7.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

### Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes und stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang dazu (BayernAtlas, Online-Abfrage August 2021). Es besteht somit keine Betroffenheit.

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 einer Begehung im September 2021 nicht festgestellt.

Der Artenschutzkartierung (ASK) zu Folge wurden in den Jahren 1998 bis 2004 kleine Bartfledermäuse in der nahegelegenen Schulstraße festgestellt.

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes befinden sich keine Wiesenbrüter- und/oder Feldvogelkulisen, welche Hinweise auf das Vorkommen seltener geschützter bzw. besonders schützenswerter Arten geben.

Die Grünlandfläche stellt für Offenlandarten ein Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang dar, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard oder Gehölzbrüter der südlich angrenzenden Hausgärten. Im Hinblick auf die ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen in der näheren Umgebung ist das gegenständliche kleinflächige Gebiet jedoch nicht von essenzieller Bedeutung für diese Arten.

Eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. die Feldlerche oder den Kiebitz, kann aufgrund der intensiven Nutzung, der Nähe zum Siedlungs- und Verkehrswegebstand und den sich daraus ergebenden Störungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Scheuch-Wirkbereiches zu Straßen und Siedlungen von 100 m für die Feldlerche.

Die Gehölze in den Hausgärten der südlich angrenzenden Bebauung stellen potenzielle Brut- und Ruhabitats für Gehölzbrüter dar.

Durch das Fehlen von Altgehölzen/Altbäumen mit entsprechend großem Stammdurchmesser ist ein Vorkommen von höhlenbrütenden Vogelarten und Baumhöhlen-bewohnenden Fledermausarten innerhalb des Gebietes und im räumlich-funktionalen Umgriff auszuschließen.

### Auswirkungen der Planung

Bei Realisierung der Bebauung kommt es zu einem Verlust von etwa 2.100 m<sup>2</sup> Intensivgrünland. Wertgebende Vegetationsbestände bzw. hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind nicht betroffen.

Durch die Wohnbebauung erfolgt eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume, d. h. von Teilnahrungshabitats u. a. für Greifvögel und sonstige Vogelarten.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist. Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei Realisierung der Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Durch die festgesetzte Baugebietsein- und -durchgrünung können Gehölz-Lebensräume, insbesondere für siedlungstypische Arten, neu geschaffen werden.

→ Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit

## 7.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der geringen Größe keine Funktion für die direkte und nur eine sehr geringe Funktion für die indirekte Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die freie Landschaft) auf. Der Schwerpunkt der Naherholungsnutzung liegt in Kettershausen im Günztal.

### Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauung kommt es zu einer weiteren Einschränkung und baulichen Überprägung der Landschaft.

Durch die geringe Größe sind jedoch nur Beeinträchtigungen in geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 7.8 Mensch (Immissionen)

### Bestand und Bewertung

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 Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

### **Wohngebiet**

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im direkten westlichen und südlichen Anschluss an den gegenständlichen Planungsgebietes.

### **Landwirtschaft**

Es befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb in mittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

### **Gewerbe**

Es befindet sich kein Gewerbebetrieb in mittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

### Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Wohnbebauung ist mit einer nur sehr geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Mit Lärmimmissionen ist nicht zu rechnen.

→ Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit

## 7.9 Orts- und Landschaftsbild

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Ketershausen im ebenen Gelände. Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Abgeschlossenheit nur von der Gemeindeverbindungsstraße nach Mohrenhausen wahrnehmbar. Deshalb ist der Fläche eine geringe Bedeutung und Funktion für das Orts- und Landschaftsbild zuzuordnen.

### Auswirkungen der Planung

Durch die baulichen Festsetzungen und die private Eingrünung nach Osten sind die negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes als gering anzusehen.

## 7.10 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

### Bestand und Bewertung

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den im BayernAtlas zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Denkmalatlas) innerhalb des Planungsgebietes und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

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 sind innerhalb des Planungsgebietes ebenfalls nicht vorhanden.

### Auswirkungen der Planung

Das Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz ist voraussichtlich nicht betroffen. Sachgüter sind nicht betroffen.

## **8 PLANUNGSKONZEPT**

### **8.1 Allgemeines**

Die vorhandene, umgebende Bebauung besteht gemäß Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie angrenzenden Bebauungsplänen aus „Wohnbebauung“. Dies entspricht auch der tatsächlich vorgefundenen Situation.

### **8.2 Städtebauliches Konzept**

Die Gebäude im Geltungsbereich schließen direkt an die bestehende Bebauung im Süden und Westen an und erweitern die in diesem Zusammenhang bebaute Ortslage von Kettershausen nach Norden bzw. Osten hin.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind, aus Gründen der effiziente Flächennutzung der relativ groß bemessenen Grundstücke sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen. Dementsprechende wurde auch keine Firstrichtung festgesetzt um eine gewisse Flexibilität bei der Aufstellung der Baukörper gewährleisten zu können.

Bei den zugelassenen Dachformen wurde ebenfalls aus Ortsbildgründen sowie in Hinblick auf die Umgebungsbebauung eine gezielte Auswahl vorgenommen.

### **8.3 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der zwei Bauparzellen erfolgt über die bereits gebaute westlich angrenzende Sixtus - Bachmann - Straße.

### **8.4 Grünordnerisches Konzept**

Das Planungsgebiet wird nach Osten auf den privaten Grünflächen eingegrünt. Neben jeweils mindestens einem Baum pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird hier innerhalb der privaten Grünflächen auch die Pflanzung von insgesamt vier Laubbäumen angeordnet, die die Baugebietsdurchgrünung und die Artenvielfalt fördern sollen.

## 9 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen.

Es sind hier nur Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets, seiner dezentralen Lage am Ortsrand und den vorhandenen angrenzenden städtebaulichen Strukturen alle gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus Gründen eines möglichst sparsamen Flächenverbrauches und zur Geringhaltung des Versiegelungsgrades gemäß Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässige 50-prozentige Überschreitung der GRZ ist nicht ausgeschlossen.

Als Geschossflächenzahl wurde in Relation zur Grundflächenzahl ein Wert von maximal 0,6 festgesetzt.

### 9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Geltungsbereich gilt, entsprechend der Umgebungssituation, die offene Bauweise sowie die Ausbildung als Einzel- und Doppelhäuser. Die offene Bauweise wurde zur Wahrung eines maßstäblichen Charakters einer Ortsrandbebauung, der zu große zusammenhängende Baukörper nicht verträgt, festgesetzt. Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,5 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird von der Gebäudemitte in senkrechter Einmessrichtung zur „Sixtus – Bachmann – Straße“.

### 9.4 Gestaltung der Gebäude

Das nähere Umfeld des Planungsgebietes, u. a. auch das Bebauungsplangebiet „Kirchenacker“, ist geprägt durch eine Vielzahl an unterschiedlichen Dachformen. Aus diesem Grund soll den Bauwerbern auch für die neu entstehenden Hauptgebäude die Möglichkeit gegeben werden, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zu verwirklichen. Diese hohe Flexibilität bei den möglichen Dachformen wird auf Wunsch der Gemeinde zugelassen, um annähernd eine Gleichbehandlung mit dem aus dem Jahr 2012 stammenden, großflächigen Bebauungsplangebiet „Kirchenacker“ zu gewährleisten. Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft sind die Dächer symmetrisch und mit beidseits gleicher Dachneigung auszuführen. Die Dachneigung orientiert sich zum einen am Bestand in der Umgebung und lässt zum anderen eine optimale Nutzung des zweiten Vollgeschosses zu. Gauben und Zwerchgiebel sind aus Rücksicht auf die ortsübliche Gestaltung erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Nicht zugelassen wird ebenfalls aus Rücksicht auf die ortsübliche Gestaltung die Anordnung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude.



## 9.5 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

Garagen sind aus Gründen des Ortsbildes in den überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Damit soll eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden. Aus diesem Grund sind sowohl die Wand- als auch die Gesamthöhen vorgeschrieben. Neben erlaubten Dächern bei Hauptgebäuden sind bei Garagen und Nebengebäuden auch Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind aus Rücksicht gegenüber dem Ortsbild nicht erlaubt.

Zur Entlastung des öffentlichen Raumes gegenüber dem ruhenden Verkehr sind die Garagen mit einem Mindestabstand von 5 m bezogen auf die Zufahrt zugeordnete Straßenbegrenzungslinie zu errichten damit die Abstandsfläche als Stellplatz für Besucher genutzt werden kann.

Die Mindestanzahl an Stellplätzen wird geregelt, um eine übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes für parkende Fahrzeuge zu begrenzen und genügend Raum für Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

## 9.6 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin werden in ihrer Höhe auf 1,20 m beschränkt. Der Mindestabstand von 10 cm als Bodenfreiheit wurde festgesetzt um Kleintieren ein Durchkommen durch das Gebiet zu ermöglichen. Aus diesem Grund sind auch Sockel nicht zulässig. Für Hecken wird eine maximale Höhe von 2,00 m festgesetzt um hier mehr Spielraum zu gewähren und den Hecken eine gewisse Entfaltungsmöglichkeit zu geben.

Die Eingangstüren und Einfahrtstore sind aus gestalterischen Gründen in gleicher Höhe wie die Einfriedung auszubilden. Geschlossene Flächen, wie z. B. Mauern und blickdichte Zäune, sind aus Ortsbildgründen nicht zulässig, ebenso wie durchgehende Gartenmauern und Erdwälle.

## 9.7 Grünordnerische Maßnahmen

Im Osten des Planungsgebietes ist auf privatem Grund ist eine Eingrünung zur freien Landschaft festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche werden auch insgesamt vier Bäume festgesetzt um Eingrünung damit qualitativ aufzuwerten.

Des Weiteren sollen auf den Grundstücken pro angefangene 500 m<sup>2</sup> ein Laub- oder ein Obstbaum sowie drei heimische Sträucher gepflanzt werden um eine das Baugebiet zu durchgrünen und die ökologische Vielfalt zu fördern.

## 9.8 Behandlung von Niederschlagswasser

Aus ökologischen Gründen ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung weitest möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und daher auch die Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien / sickerfähigen Belägen auszubilden sind.

Eine aktuelle Baugrunduntersuchung des Planungsgebietes liegt nicht vor. Jedoch wurde, wie im Kapitel 5 bereits erwähnt, im nördlich benachbarten Bebauungsplangebiet 2013 ein Gutachten erstellt. Bei dem Sicker Versuch, der in 5.3 bereits beschriebenen Bohrprobe, wurde im Terrassenkies ein Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  von  $1,5 \times 10^{-5}$  ermittelt. Aufgrund dieses guten Durchlässigkeitsbeiwertes und des erwähnten vermutlichen großen Grundwasserflurabstandes sollte eine flächenhafte Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken möglich sein. Es wird jedoch empfohlen eine entsprechende Prüfung des Baugrundes (z. B. durch Baggerschürfe) für die einzelnen Gebäude vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), 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-A 102 / BWK-A3“.

## 10 FLÄCHENSTATISTIK

Tabelle 1 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	ca. in m <sup>2</sup>	in %
Reines Wohngebiet	1.553	75 %
Private Grünflächen	309	15 %
Straßenverkehrsfläche	232	10 %
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>2.094</b>	<b>100 %</b>
Fläche in ha (gerundet)	0,21	

## 11 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR - VER- UND ENTSOR- GUNG

### Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Gebäude des Planungsgebietes werden an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Kettershausen angeschlossen. Die Wasserversorgung kann als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz (Trennsystem).

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.

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

### Stromversorgung

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.

### Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Die Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen von den Grundstückseigentümern im Plangebiet sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbare, öffentliche Erschließungsanlage nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Gleiches gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## 12 BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte Bayerischen Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet. Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Kettershausen und dem Planungsbüro Daurer und Hasse keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände zu vermessen.

## 13 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), abgerufen im September 2021
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte; September 2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlasPlus, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> abgerufen im September 2021
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, , abgerufen im September 2021
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kettershausen
- Geotechnisches Standortgutachten, Erschließung Baugebiet Kirchenacker in Kettershausen vom 15.02.2013, Projektnummer: 130104, Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
- Regionalplan der Region Donau-Iller (1987) inkl. der 5 Teilfortschreibungen bis einschließlich 2015

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Begründung (Seiten 1 bis 21), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 14) und der Planzeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 dem Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kettershausen, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Markus Koneberg, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

---

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Katharina Matysik  
B.Sc. Geographie