

Gemeinde Ketershausen
Landkreis Unterallgäu

1. Änderung zum Bebauungsplan "Halde"

Endgültige Planfassung

Stand: 08.07.2021, redaktionell ergänzt am 23.09.2021

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

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

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de



Gemeinde Ketershausen
Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans „Halde“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

Stand: 04.10.2021

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59
www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Anlass und Begründung der Bauleitplanung	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
4.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	4
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	4
4.3	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	5
4.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	5
5	Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	5

1 Vorbemerkungen

Gemäß § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Dem § 10 a Abs. 1 BauGB entsprechend wird in der vorliegenden zusammenfassenden Erklärung in übersichtlicher Form dargelegt, ... die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

2 Anlass und Begründung der Bauleitplanung

Der Gemeinderat Kettershausen hat mit Sitzung vom 15.04.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Halde“ beschlossen.

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 kleinräumige Ortsabrundung herausgestellt. Durch diese Bebauungsplanänderung soll nun im nordwestlichen Ortsrandbereich von Kettershausen die Möglichkeit zur Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung auf einen bereits geringfügig bebauten Grundstück geschaffen werden und die planungsrechtliche Voraussetzung für die zeitnah beabsichtigte Erstellung eines frei stehenden Einzelhauses für Wohnzwecke geschaffen werden.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei Realisierung der Bebauung kommt es zu einem Verlust von in etwa 2.000 m² Brachflächen.

Es wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 2a BauGB ein **Umweltbericht** erstellt, welcher in der Begründung zum Bebauungsplan integriert ist.

Die **Eingriffsregelung** nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB war anzuwenden.

Die **Schutzgüter** wurden durch die Festsetzung folgender Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung berücksichtigt:

Schutzgut Boden und Wasser

- Weitestgehende Erhaltung der natürlichen Oberflächengestalt;
- Beschränkung der befestigten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Mindestmaß;
- Befestigung von privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit sickerfähigen Belägen;
- Möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlags- / Oberflächenwassers;
- Hinweise zum schonenden Umgang mit Boden / Oberboden;

Schutzgut Arten und Lebensräume / Landschaftsbild / Erholung

- Durchgrünung des Baugebietes durch flächenbezogene Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern;
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Anlage einer qualitätsvollen Baugebieteingrünung durch Erhaltung sowie Ergänzung des Bestandes;
- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes; Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall;
- Festsetzung einer Durchlässigkeit bzw. Bodenfreiheit der Einfriedungen für Kleintiere;
- Hinweis auf das zulässige Zeitfenster für Baumfällungen und Gehölzrodungen;
- Überprüfung der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit vor Gebäudeabriss durch einen Fachbiologen.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Planung erfolgte vom 03.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021. Es wurden insgesamt 19 Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Planung erfolgte vom 26.07.2021 bis einschließlich 27.08.2021. Es wurden insgesamt 14 Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bis zum Termin vom 04.06.2021 ging keine Stellungnahme zum Bebauungsplan ein.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Bis zum Termin vom 04.06.2021 gingen insgesamt 17 Stellungnahmen ein, davon bedurften 14 einer Abwägung bzw. einer Kenntnisnahme. Die Anregungen wurden wie folgt im Rahmen der Bebauungsaufstellung berücksichtigt:

Vermessungszeichen

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung gab Hinweise zur Veröffentlichung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Internet sowie zur Sicherung und Wiederherstellung von beschädigten Grenzmarken. Diese wurden in die Bebauungsplan-Unterlagen übernommen, dienen der Kenntnis und werden nach Satzungsbeschluss bzw. im Rahmen der Ausführung beachtet.

Amt für ländliche Entwicklung Schwaben

Das Amt für ländliche Entwicklung Schwaben gab einen Hinweis zu einer wichtigen Wanderverbindung, welche teilweise durch den Geltungsbereich führt. Da diese jedoch ohnehin erhalten wird, ergab die Stellungnahme keine Veranlassung zur Anpassung der Unterlagen.

Ortsbild

Vom Landratsamtes Unterallgäu - Sachgebiet Ortsplanung (Kreisbaumeister) wurden die bereits getroffenen Festsetzungen begrüßt, wodurch ebenfalls keine Anpassungen an den Unterlagen erforderlich waren.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Niederschlagswasserversickerung, Abwasserbeseitigung

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Unterallgäu - Sachgebiet Wasserrecht gaben jeweils Hinweise zu ihrem Fachbereich. Diese waren bereits Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen. Dem Wunsch zur Überprüfung der Kläranlagenkapazität wurde nachgekommen und als ausreichend bewertet. Des Weiteren kam auch die Forderung nachzuweisen, dass durch wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser mögliche Gefährdungen zu betrachten sind und eine Aussage darüber zu treffen ist. Dies wurde anhand einer Skizze geleistet und auch zusätzlich noch textlich erläutert. Die geforderte Baugrunduntersuchung wird im Vorgriff auf die Bauarbeiten vom zu beauftragenden Bauunternehmen erstellt.

Emissionen, Immissionen

Das Landratsamt Unterallgäu - Sachgebiet Immissionsschutz gab die Empfehlung die in den Festsetzungen erhaltene Tabelle zu den Mindestabständen von Luftwärmepumpen zu Wohngebäuden in Abhängigkeit vom Schallleistungspegel anzupassen. Dieser Empfehlung wurde nachgekommen.

Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild

Den Anregungen des Landratsamtes Unterallgäu - Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege bezüglich der Erhöhung des Ausgleichsfaktors sowie dem Wunsch einer Überprüfung der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit vor Abriss des Gebäudes auf Fl.- Nr. 143 wurde stattgegeben und in den Unterlagen so festgehalten.

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Aufnahme des Hinweises zur Bereitstellung der Müll- und Wertstoffgefäße an der Waldstraße wurde nicht stattgegeben. Stattdessen wurde in die Bebauungsplan-Unterlagen übernommen, dass diese an der nächstliegenden Erschließungsstraße bereitgestellt werden müssen.

Denkmalschutz

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege kam die Forderung zur Durchführung von Archäologischen Ausgrabungen, da sich im Geltungsbereich das Bodendenkmal D-7-7827-0001 „Burgstall des Mittelalters“ befindet. Dem wird

stattgegeben und voraussichtlich noch im Jahr 2021 nachgekommen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und waren bereits Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen.

Versorgung

Die Deutsche Telekom und LEW gaben Hinweise zum Umgang mit vorhandenen Leitungen bzw. zum Vorgehen bei der Neuverlegung von Leitungen. Diese wurden zur Kenntnis genommen, in die Bebauungsplan-Unterlagen übernommen und werden bei Erfordernis im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. bei Ausführung beachtet.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die Abteilung Forsten forderte einen Mindestabstand der Bebauung zum östlich angrenzenden Mischwald auf dem Kirchberg um Schäden an den Gebäuden ausschließen zu können. Dem wurde nicht stattgegeben. Stattdessen wurde in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eine dingliche Sicherung mit bzw. zum Haftungsverzicht der Bauwerber notariell vereinbart.

→ Mit Sitzung vom 08.07.2021 hat der Gemeinderat Kettershäusen die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt und die vorherig aufgeführten Änderungen und Ergänzungen beschlossen sowie den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum fortgeschriebenen Entwurfsstand des Bebauungsplanes gefasst.

4.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bis zum Termin vom 27.08.2021 ging keine Stellungnahme zum Bebauungsplan ein.

4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Bis zum Termin vom 27.08.2021 gingen insgesamt 7 Stellungnahmen ein, 2 Stellungnahmen bedurften einer Abwägung bzw. Kenntnisnahme. Die Anregungen wurden wie folgt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt:

Naturschutz, Ausgleichsfläche

Den Anregungen des Landratsamtes Unterallgäu - Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zur Kompensationsmaßnahme bezüglich dem Verbissschutz für Einzelbaumpflanzungen, der Ergänzung des Ursprungsgebietes des Saatgutes und der klaren Festlegung der Zielzustände wurde stattgegeben.

Kommunale Abfallwirtschaft

Dem erneuten Hinweis zur konkreten Benennung des Bereitstellungsortes der Müll- und Wertstoffgefäße an der Waldstraße wurde nicht stattgegeben, da der zukünftige Bauwerber bekannt ist und dieser um die Bereitstellungspflicht an gut erreichbarer Stelle weiß.

→ Mit Sitzung vom 23.09.2021 hat der Gemeinderat Kettershäusen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt und die vorherig aufgeführten redaktionellen Ergänzungen (siehe Naturschutz) beschlossen.

Mit Sitzung vom 23.09.2021 hat der Gemeinderat Kettershäusen die 1. Änderung des Bebauungsplan "Halde" in der Fassung vom 08.07.2021, redaktionell ergänzt am 23.09.2021 - unter Berücksichtigung der im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse - mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5 Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Aktuell ist es aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht möglich, innerörtliche Potenzialflächen für Wohnen zu realisieren. Trotz intensiver Bemühungen und Grundstücksverhandlungen konnten innerorts bzw. im engeren Altortbereich leider keine Baulandpotenziale aktiviert werden.

Bei der vorliegenden Planung wird besonderer Wert auf eine flächensparende Erschließung gelegt. Darüber hinaus ist ein wichtiges Planungsziel die landschaftsgerechte Anordnung und Einbindung der Baukörper.

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorliegenden Zusammenfassenden Erklärung (vorausgehende Seiten 1 bis 5) zur 1. Bebauungsplanänderung wird hiermit bestätigt.

Ketershausen, den 05.10.21




.....
Markus Koneberg, 1. Bürgermeister


Planverfasser:



DAURER + HASSE

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




.....
Andreas Müller
M.Sc. Umweltplaner



Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG BAUWEISE

- offene Bauweise
- Satteldach
- zulässige Haustyp Einzelhäuser (E)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
max. Wandhöhe	max. Gesamthöhe
Dachform / Dachneigung	zulässige Haustypen

03 BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

04 VERKEHRSFLÄCHEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

05 GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

06 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans von 1995
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Erweiterungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans "Halde"

07 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- Flurgrenzen und Flurnummer
- Bemaßung
- Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche
- Höhen Bezugspunkt, nordöstliche Ecke Wendehammer
- Abgrenzung Bodendenkmal D-7-7827-0001 "Burgstall des Mittelalters"
- 7 - Meter Schutzabstand zum westlich gelegenen Wald (Haftungsschluss auf dieser Fläche dinglich gesichert durch Notarvertrag)

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Planzeichnung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 13), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis 26), jeweils in der Fassung vom 08.07.2021, redaktionell ergänzt am 23.09.2021, dem Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kettershausen, den 05.10.21

Dr. Markus Koneberg, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



VERFAHRENSVERMERKE

Die Verfahrensvermerke befinden sich auf den textlichen Festsetzungen.

PROJEKTNR: 20-069

Bebauungsplan
 1. Änderung des
 Bebauungsplanes
 "Halde"



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
 Orts- und Freiraumplanung



Landkreis Unterallgäu
 Gemeinde Kettershausen
 Waldstraße 15
 86498 Kettershausen

Partnerschaftsgesellschaft
 Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
 Landschaftsarchitekten bda
 + Stadtplaner
 Buchloer Straße 1
 86879 Wiedergeltingen

For: 08241 - 800 64 0
 info@daurerhasse.de
 www.daurerhasse.de



PLANINHALT
 Endgültige Planfassung

Fassung vom 08.07.2021,
 redaktionell ergänzt am 23.09.2021

MAßSTAB
 1:1.000

Bearbeiter: am



Gemeinde Ketershausen
Landkreis Unterallgäu

1. Änderung zum Bebauungsplan "Halde"

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Endgültige Planfassung

Stand: 08.07.2021, redaktionell ergänzt am 23.09.2021

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

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

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

SATZUNG

der Gemeinde Kettershausen für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes "Halde"

Die Gemeinde Kettershausen erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist –

den Bebauungsplan mit der Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes "Halde" als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Halde“ von 1995 (in Planzeichnung schwarz gekennzeichnet) mit den Fl.-Nm. 143/1, 1617, 1617/1, 1617/2, 1617/3 und 1617/4 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit Fl.-Nm. 141/1 und 1615, jeweils der Gemarkung Kettershausen gilt auch weiterhin die Festsetzungen durch Text und Planzeichen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1995.
- 1.2 Für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes "Halde" gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung (M 1 : 1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 08.07.2021, redaktionell ergänzt am 23.09.2021.
- 1.3 Beigefügt ist:

die Begründung in der Fassung vom 08.07.2021, redaktionell ergänzt am 23.09.2021.
- 1.4 Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (in Planzeichnung rot gekennzeichnet) umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nm. 143, 143/2, sowie die Teilfläche (TF) des Grundstückes mit Fl.-Nr. 1613 und 1614, jeweils der Gemarkung Kettershausen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung § 6 festgesetzt als Mischgebiet (MI).

zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitl. und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Abweichend von § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. ist unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO): Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nrn. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) sowie durch die Gesamt- und Wandhöhen (GH bzw. WH) bestimmt. Die Geschossflächen in den Dachgeschossen sind vollständig anzurechnen. Die 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen.
- 3.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe und die Oberkante der Dachhaut am First (Gesamthöhe) bzw. bei der traufseitigen Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches bestimmt.
- 3.3 Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 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 Baugrenzen sowie die Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bestimmt. Näheres dazu regelt § 8.

§ 5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen darf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude betragen.

§ 6 Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,70 m über der Oberkante (OK) der Erschließungsstraße „Haldenweg“. Den Bezugspunkt bildet die nordöstliche Ecke des Wendehammers (vgl. Höhenbezugspunkt unter Hinweise in der Planzeichnung).
- 6.2 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist größtmöglich zu erhalten.
- 6.3 Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch gegenseitig versetzte Pultdächer zulässig.
Dächer sind jeweils symmetrisch und mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden.
Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 7.2 Anbauten an das Hauptgebäude dürfen eine maximale Wandhöhe von 5,00 m und eine maximale Gesamthöhe von 8,00 m aufweisen. Es sind hier ebenfalls nur Satteldächer zulässig.
- 7.3 Die zulässigen Dachneigungen sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.
- 7.4 Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 7.5 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Dachgaube zulässig, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden:
- wenn die Gaube / der Zwerchgiebel mit Satteldach oder als Schleppgaube ausgeführt wird,
 - wenn der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Hauptdachs mindestens 50 cm - senkrecht gemessen - beträgt,
 - der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00 m beträgt.
 - die maximale Wandhöhe der Gauben 1,50 m beträgt.
- Die Verwendung von verschiedenen Gauben-Arten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 7.6 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in naturroten Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Alternativ sind auf allen Grundstücken grundsätzlich begrünte Dächer zulässig.
- 7.7 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- 7.8 Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem oder erdfarbenem Anstrich zulässig. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Spiegelnde Fassadenelemente, Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder eine stark kontrastierenden Farbgebung und glänzenden Oberflächen sind unzulässig (Glas als Baumaterial und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- 7.9 Quadratische Gebäude-Grundrisse sind unzulässig.
Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden. Die längere Seite bzw. Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 10 % länger als die kürzere bzw. Giebelseite ausgeführt werden.

§ 8 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 8.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen zulässig.
- 8.2 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.3 Weitere sonstige Nebengebäude und -anlagen bis zu einer maximalen Gesamtnutzfläche von 50 m² und einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, soweit im vorgesehenen Abschnitt keine private Grünfläche festgesetzt ist.
- 8.4 Die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden darf traufseitig max. 3,0 m sowie die Gesamthöhe max. 5,0 m über OK in 6.1 festgelegten Höhenbezugspunkt betragen. Abweichend von den Hauptgebäuden sind bei Garagen auch Flachdächer zugelassen, dabei darf die Wandhöhe mit Attika maximal 3,5 m betragen. Garagen können auch in Gebäudeanbauten integriert werden. In diesem Fall sind die Vorgaben aus Ziffer 7.2 einzuhalten.
- 8.5 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² müssen einen, Wohneinheiten über 50 m² müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen.

§ 9 Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante Straßenrand nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken.
- 9.2 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 9.3 Gartenmauern oder lichtdichte Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind im gesamten Plangebiet nicht erlaubt. Zu den benachbarten Wohnparzellen sind auch Einfriedungen in Form von Erdwällen unzulässig.
- 9.4 Als Bodenfreiheit aller Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 10 Grünordnung / Artenschutz

- 10.1 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung)
Zum Ortsrand sind im mit Planzeichen festgesetzten Bereich auf einem 3,00 m – 8,00 m breiten Streifen ist die größtenteils Hainbuchenreihe zu erhalten bzw. zu ergänzen. Dabei sind jeweils ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Mindestpflanzgröße Strauch: vStr. 60 - 100; Mindestpflanzgröße Laubbaum: Hochstamm/Stammbusch 3xv. m.Db.12-14
- 10.2 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit nach Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 1 BNatSchG.
- 10.3 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugebiete sind als Grünflächen durch Bepflanzung und/oder Ansaat anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu unterhalten.
- 10.4 Zur Ein- und Durchgrünung sind in den Baugebieten pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. - 3. Ordnung oder ein Obstbaum und drei heimische Sträucher innerhalb der nicht bebauten Grundstücksflächen zu pflanzen. Die bereits vorhandenen Bäume (Ortsrandeingrünung) sind hierauf anrechenbar.
- 10.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes (Erstbezug) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist gemäß der Pflanzenliste (Hinweise durch Text) nachzupflanzen.
- 10.6 Bei den durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzen sind ausschließlich die in der Pflanzenliste (Hinweise durch Text Nr. 1) aufgeführten Arten zulässig.
- 10.7 Die Pflanzung von fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse, etc.) als Eingrünung im Randbereich des Baugrundstücks ist nicht gestattet.
- 10.8 Bevor das Bestandsgebäude auf Fl.- Nr. 143 abgerissen wird, muss von einem Fachbiologen die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit des Abrisses untersucht und dokumentiert werden.

§ 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Kompensation)

- 11.1 Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von voraussichtlich 1.175 m² erforderlich und wird entsprechend festgesetzt. Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Textteil der Begründung wird verwiesen.
- 11.2 Der festgesetzte erforderliche Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von 1.175 m² wird gebietsextern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 618, Gemarkung Bebenhausen erbracht. Auf die entsprechende ausführlichere Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf den entsprechenden Textteil der Begründung verwiesen. Auf der Fläche wird eine Entwicklung eines gestuften Waldsaumes durch Pflanzungen von Gehölzen sowie einer Arten- und Blütenreichen Hochstaudenflur und einer Extensivierung der Wiesennutzung angestrebt. Die genaue Maßnahmenkonzeption ist der Anlage „Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 618, Gmkg. Bebenhausen“ zu entnehmen.

§ 12 Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie deren Entwässerung

- 12.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 12.2 Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähiges Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) auszubilden. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung ist das Oberflächenwasser den entsprechenden gültigen Richtlinien zu sammeln, zu reinigen und kontrolliert abzuführen.
- 12.3 Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen (Straßen und Straßenebenenflächen, etc.) ist unzulässig.

§ 13 Niederschlagswasserbeseitigung

- 13.1 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den privaten Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. In begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.
- 13.2 Soweit eine Versickerung nach Ziffer 13.1 aufgrund ungeeigneter Grundwasser- und / oder Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss mittels Teichen, Zisternen, Schächten etc. zu schaffen und die Ableitung / den Überlauf in einen hierfür geeigneten Vorfluter anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der jeweils erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.
- 13.3 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. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.

§ 14 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	2
50	4
55	7

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

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.

§ 15 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

HINWEISE DURCH TEXT

1 PFLANZENLISTE (ARTENAUSWAHL FÜR ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER)

Bäume 1. Ordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. und 3. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre auch Sorten z.B. Elsrijk
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Wild-Apple	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis

sowie weitere robuste heimische Obstsorten

z.B. Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, James Grieve oder Schöner aus Boskoop

Birnensorten: Köstliche von Cahrneux, Ulmer Butterbirne oder Nordhäuser Winterforellenbirne

Sträucher und Wildrosen

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Comus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150

Baumfällungen und Gehölzschnittmaßnahmen zur Baufeldfreimachung sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

Bei den Pflanzungen wird empfohlen autochthone Pflanzen (gebietseigenes Material) zu verwenden.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

1.2 EMPFEHLUNGEN:

Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollte bei der Hausgartenbepflanzung ein hoher Anteil an einfach (nicht gefüllt) blühenden Laubgehölzen verwendet werden. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen sollte mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung (z. B. Blumenwiese, Rieger - Hofmann) angesät werden.

Auf vegetationsfreie Schotter- und Steinflächen zur Gartengestaltung soll verzichtet werden.

2 BEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN

Bei sonstigen Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer aus ökologischen und vor allem ortsklimatischen Gründen ausdrücklich erwünscht.

3 STRAßEN- UND AUßENBELEUCHTUNG

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen zur Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung sind die Auswirkungen auf die Insekten-fauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Es soll insekten- und fledermausfreundliches Licht verwendet werden. Das heißt:

- Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung
- Geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch)
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d.h. Leuchten ohne UV- bzw. Blauanteile; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs, gefolgt von kaltweißen LEDs.

4 LÄRMSCHUTZ UND 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.

Einwirkungen durch die Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere die damit verbundenen Immissionen wie Geräusche, Gerüche (z.B. Pferdehaltung, Fahrsilos, Güllegruben) wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke anfallen, sowie die von läutenden Kirchenglocken ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden.

5 DENKMALSCHUTZ

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG. 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 DSchG 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 *BayemViewer-Denkmal* eingesehen werden.

6 BRANDSCHUTZ UND ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

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

- o Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
- o Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW

7 LÖSCHWASSERVERSORGUNG, ZUFAHRTSMÖGLICHKEIT, RETTUNGSWEGE DER FEUERWEHR

Für eine ausreichende, den aktuellen technischen Vorschriften entsprechende Löschwasserversorgung ist zu sorgen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Bereitstellung von mindestens 800 l / min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Es sind Überflurhydranten einzusetzen. Dabei sollte der Abstand der Hydranten (Überflur) nach Arbeitsblatt W 331 zwischen 80 m und maximal 120 m zwischen Gebäudeeingang und Hydranten liegen.

Bei der Planung der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist die entsprechende Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung vom Februar 2007) zu Grunde zu legen.

8 BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unabweisbar erforderlichem Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes zulässig. 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.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Falls im Rahmen der Erschließungs- oder Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bereiche bzw. Auffüllungen festgestellt werden, sind sofort der Amtliche Sachverständige beim Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) und das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet 31 (Bodenschutz) zu informieren. Das weitere Vorgehen (insbesondere die Erfordernis von Deklarationsanalysen) ist mit allen Beteiligten abzustimmen.

Bei erheblichen Belastungen ist die Fortführung der Baumaßnahme gegebenenfalls zu unterbrechen.

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

9 BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte, von versiegelten öffentlichen (Verkehrs-) Flächen und privaten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen sowie möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Nur in begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z.B. über Sickerschächte) oder flächige Rückhaltung erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist nach dem DWA-Merkblatt M 138 möglichst flächenhaft zu versickern.

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" (TRENOG), 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“.

Des Weiteren sind bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Abschließend wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung seitens öffentlicher oder privater Maßnahmenträger ebenfalls zu beachten sind.

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.

10 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

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.

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelter Bepflanzung freizuhalten.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

11 VERMESSUNGSZEICHEN

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) beantragen.

12 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 Unterallgäu zu überlassen.

13 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Vermessungsverwaltung). Für Lage und Größenauignigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

§ 16 Verfahrensvermerke

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung **1. Änderung des Bebauungsplanes "Halde"**.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Ketershausen hat in seiner Sitzung vom 15.04.2021, Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in der aktuell genehmigten Fassung vom 23.01.1995 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB), sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 15.04.2021 vom 03.05.2021 bis 04.06.2021 im Gemeindeamt Ketershausen vorgehalten.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 15.04.2021 gebilligte Vorentwurfsplan mit Festsetzungen und Hinweise durch Text sowie Begründung (Stand vom 15.04.2021) auf der gemeindlichen Website (www.Ketershausen.de) eingestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 23.04.2021 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 08.07.2021 vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 im Gemeindeamt Ketershausen öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 08.07.2021 gebilligte Entwurfsplan mit Festsetzungen und Hinweise durch Text sowie Begründung (Stand vom 08.07.2021) auf der gemeindlichen Website (www.Ketershausen.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 16.07.2021 hingewiesen.


Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Ketershausen hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2021 den Bebauungsplanes mit der Bezeichnung **1. Änderung des Bebauungsplanes "Halde"** in der Fassung mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom 08.07.2021, redaktionell ergänzt am 23.09.2021 als Satzung beschlossen.

Ketershausen, den 05.10.21.....




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


AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis 13) und der Begründung (Seiten 1 bis 26) in der Fassung 08.07.2021, redaktionell ergänzt am 23.09.2021, dem Beschluss des Gemeinderates zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kettershausen, den 05.10.21




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

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.10.2021.


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 – 42 BauGB hinzuweisen.

Kettershausen, den 05.10.21




.....
Dr. Markus Koneberg, 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

Andreas Müller
M.Sc. Umweltplaner



Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner



PROJEKTNR: 20-069

Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans „Halde“

Landkreis Unterallgäu
Gemeinde Kettershausen
Waldstraße 15
86498 Kettershausen



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
info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung
Endgültige Planfassung

DATUM

08.07.2021, redaktionell
ergänzt am 23.09.2021

BEGRÜNDUNG

für das Verfahren zum Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans „Halde“ der Gemeinde Ketershausen

1	Anlass, Planungsziel und Zweck	4
2	Verfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB)	4
3	Geltungsbereich	4
4	Planungsgrundlagen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018	5
4.1.1	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns	5
4.1.2	Siedlungsstruktur	5
4.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller	6
4.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
5	Bestandssituation	7
5.1	Topographie	7
5.2	Realnutzung und Grünstrukturen	7
6	Umweltbericht	8
6.1	Einleitung	8
6.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	8
6.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	8
6.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung	8
6.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario) , Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
6.2.1	Schutzgut Boden und Fläche	9
6.2.2	Schutzgut Wasser	9
6.2.3	Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene	10
6.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	10
6.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	12
6.2.6	Mensch (Immissionen)	12
6.2.7	Orts- und Landschaftsbild	13
6.2.8	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	13
6.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
6.2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	14
6.2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	14
6.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete	15
6.2.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	15
6.2.14	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich	15
6.3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	15
6.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)	16
6.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	17

6.5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
6.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	17
6.7	Zusammenfassung	18
7	Planungskonzept	19
7.1	Allgemeines	19
7.2	Städtebauliches Konzept	19
7.3	Grünordnerisches Konzept	20
7.4	Verkehrliche Erschließung	20
8	Begründung der textlichen Festsetzungen	20
8.1	Art der baulichen Nutzung	20
8.2	Maß der baulichen Nutzung	20
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	20
8.4	Gestaltung der Gebäude	21
8.5	Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze	21
8.6	Einfriedungen	21
8.7	Grünordnerische Maßnahmen	22
8.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
8.9	Behandlung von Niederschlagswasser	22
9	Flächenstatistik	23
10	Technische Erschließung und Infrastruktur - Ver- und Entsorgung	23
11	Bearbeitungs- und Plangrundlagen	24
12	Quellenverzeichnis	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Luftbild mit Geltungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021	4
Abb. 2	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	6
Abb. 3	Erschließungsstraße nördlich des Gebietes	7
Abb. 4	Gebäudebestand von Süden auf Fl.-Nr. 143/2	7
Abb. 5	Der nördliche Teil des Änderungsbereichs mit zu erhaltender Hainbuchenreihe im Norden und abzureisendem Gebäude	11
Abb. 6	Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit dem Bodendenkmal (unmaßstäblich)	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen	23
-----------	---	----

Anlagen

Anlage: Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 618, Gmkg. Bebenhausen, Fassung vom 08.07.2021, redaktionell ergänzt am 23.09.2021

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Das grundsätzliche Ziel der Gemeinde Kettershäusen ist die jeweils am örtlichen Bedarf ausgerichtete Bereitstellung von Wohnbauland für ortsansässige Gemeindeglieder.

Um eine orts- und landschaftsverträgliche zukünftige Entwicklung auch des Ortes Kettershäusen sicherzustellen hat sich u. a. das gegenständliche Plangebiet als geeigneter Standort für eine kleinräumige Ortsabrundung herausgestellt.

Durch diese Bebauungsplanänderung soll nun im nordwestlichen Ortsrandbereich von Kettershäusen die Möglichkeit zur Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung auf einen bereits geringfügig bebauten Grundstück geschaffen werden und die planungsrechtliche Voraussetzung für die zeitnah beabsichtigte Erstellung eines frei stehenden Einzelhauses für Wohnzwecke geschaffen werden.

2 VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 UND 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Kettershäusen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und mit Sitzung vom 15.04.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Halde“. Es wird das Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

3 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (in Planzeichnung und nachfolgender Abbildung rot gekennzeichnet) umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nm. 143, 143/2, sowie die Teilfläche (TF) des Grundstückes mit Fl.- Nm. 1613 und 1614, jeweils der Gemarkung Kettershäusen.



Abb. 1 Luftbild mit Geltungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018

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

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

4.1.1 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.

1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

4.1.2 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 Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Da ein bereits geringfügig bebauter Grundstück weiter bebaut wird, ist dies als eine flächensparende Entwicklung anzusehen.

4.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

Kettershäusen ist laut Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller kein zentraler Ort und 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).

4.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet (PG), beziehungsweise der für die Bebauung vorgesehene Bereich, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kettershäusen vom 01.08.2002 überwiegend als „Grünfläche“ dargestellt. Der südliche Teil ist jedoch bereits als Mischbaufläche dargestellt.

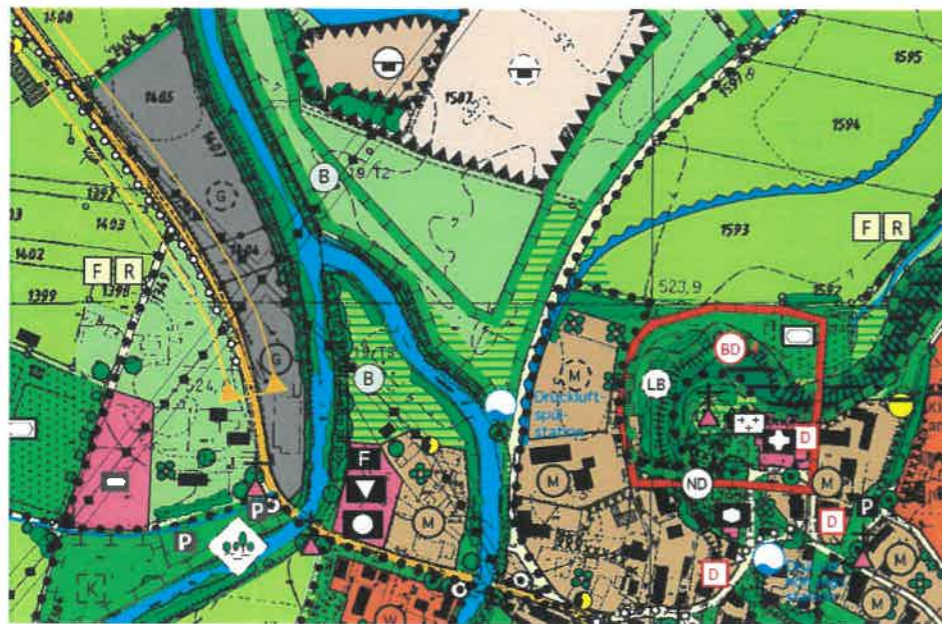


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

5 BESTANDSSITUATION

5.1 Topographie

Der Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Kettershausen, am Fuß des Kalvariensbergs zwischen 525 m und 530 m ü.NN und somit am Rand des ehemaligen Au-Bereichs der Günz, ca. 110 m östlich eines ihrer Ausläufer. Das Gelände ist in drei Richtungen entsprechend abschüssig mit kleinem Plateau. Der Änderungsbereich ist fast vollständig von hohen Gehölzen umschlossen, westlich eine Fichtenreihe, östlich und südlich die Laubbäume des Kirchenbergs sowie nördlich eine durchgewachsene Hainbuchenhecke.

5.2 Realnutzung und Grünstrukturen

Die Fläche auf Fl.- Nr. 143 wird aktuell wenig genutzt, das bestehende Gebäude wird derzeit nicht bewohnt und der Garten wird weitgehend nicht gepflegt. Durch die topographische Lage und wegen der hohen Gehölzbestände der Nachbargrundstücke ist hoher Schattendruck vorhanden, die Vegetation ist dem entsprechend ausgebildet.



Abb. 3 Erschließungsstraße nördlich des Gebietes



Abb. 4 Gebäudebestand von Süden auf Fl.- Nr. 143/2

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Halde“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden. Hierzu wird ein „Mischgebiet“ mit zugehörigen Flächen für die Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht bzw. Baugesetzbuch werden gebietsextern festgesetzt.

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

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kettershhausen. Der Änderungsbereich für die Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplans „Halde“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 143 und 143/2, sowie die Teilfläche (TF) des Grundstückes mit Fl.-Nr. 1613, 1614 der Gemarkung Kettershhausen.

Die ursprünglich im Geltungsbereich befindlichen Fl.-Nrn. 1617, 1617/1, 1617/2, 1617/3, 1617/4, 141/1, 143/1 sind von keiner Änderung in Art oder Maß der baulichen Nutzung betroffen und werden im Folgenden nicht mehr beschrieben.

Die Grundstücke der mit einer Gesamtfläche von 2.750 m². Der Flächenbedarf für die Baugrundstücke beträgt 2.450 m², für Verkehrs- und Erschließungsflächen 60 m², für die Baugebietseingrünung, privaten Grünflächen 220 m² in Anspruch genommen.

Die Flächeninanspruchnahme für die gebietsexternen Ausgleichs-/Kompensationsflächen beträgt 1.175 m².

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

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), das Arten- und Biotopschutzprogramm Unterallgäu (ABSP), die Übersichtsbodenkarte, die Bodenschätzung und der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kettershhausen als Datenquellen ausgewertet.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und sonstiger Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf die nachfolgenden Kapitel 6.2.1 bis 6.2.14.

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

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im November 2020/ Januar 2021) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

6.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Gemäß der geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1:500.000 liegt der Geltungsbereich im Bereich von Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich. Es liegt Mergel, Lehm, Sand, Kies, z. T. Torf vor.

Die Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 gibt für den Bereich überwiegend Braunerde aus Kieslehm über Lehm Kies an. Gley-Vega aus Schluff über Carbonatschluff wäre am äußersten nördlichen Teil des Änderungsbereichs möglich, aber unwahrscheinlich.¹

Laut Bodenschätzung liegen auf der Fläche lehmiger Sand mit einer mittleren Ertragsfähigkeit vor (Acker- / Grünlandzahlen: 46).

Eine Vorbelastung durch Dünge- und Pflanzenschutzmitteleintrag ist wegen der vormalige Nutzung als Hausgarten und das Brachfallen der letzten Jahre nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen

Etwa 2.000 m² weitestgehend natürlich anstehender Böden werden als Bauflächen neu in Anspruch genommen. Weiterhin kommt es zur Umnutzung einer bereits überformten bzw. vorbelasteten Fläche (410 m²). Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 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.

6.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Weder im Änderungsbereich noch in unmittelbarer Umgebung befinden sich Gewässer. Das Gelände ist kein Wassersensibler Bereich. Der Mühlbach, ein Abzweig der Günz auf der Fl.- Nr. 1343/1, verläuft ca. 110 m westlich des Änderungsbereichs und ist 4 m tiefer gelegen. Somit besteht auch bei einem hundertjährigen Hochwasser keine Hochwassergefährdung der geplanten Bebauung.

Es befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet im Änderungsbereich noch in der Umgebung. Wild abfließendes Hangwasser ist bei extremen Starkregenfällen möglich aber durch den Waldbewuchs des Kalvarienberges ist ein gewisser Schutz vorhanden.

Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung erfolgt auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.750 m² (teilweise bereits bebaut) eine Versiegelung mit einer zulässigen GRZ von 0,3. Daneben werden für die Erschließung vermutlich weitere Flächen versiegelt. 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 Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

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

6.2.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den Brachflächen des Geltungsbereiches um Kaltluftproduktionsflächen. Die Gehölze dienen der Frischluft-Produktion.

Geringfügige Vorbelastungen bestehen durch den Gebäude- und Verkehrswegebestand.

Umweltauswirkungen

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, da die wichtigste Luftaustauschbahn entlang des Mühlbachs von der geplanten Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

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 CO₂-Ausstoßes) zu erwarten.

→ Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.4 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 so-wie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes bzw. stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2021). Es besteht somit keine Betroffenheit. Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurde im Rahmen der Kartierarbeiten (Dezember 2020) nicht festgestellt.

Der Artenschutzkartierung (ASK) zu Folge wurden im August 2010 und 2012 Langohrfledermäuse in der Kirche St. Michael festgestellt. Ebenfalls im Bereich der Kirche aber 1997 wurden Dohlen festgestellt. Zuletzt wurde 2004 im Bereich der Schulstraße die Kleine Bartfledermaus beobachtet. „An der Steige“ in einem Keller wurden zuletzt 2002 Langohrfledermäuse im Winterquartier entdeckt. Des Weiteren wurden im allgemeinen Dorfbereich in den Jahren zwischen 2002 und 2010 Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus beobachtet.

Ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten und Vogelarten, wie z. B. Schwalben, Turmfalke oder Mauersegler im zuvor beschriebenen Gebäudebestand auf Fl.- Nr. 143 wird als unwahrscheinlich angesehen, da keine Holzverschalungen und offensichtliche Öffnungen am Gebäude vorhanden sind, jedoch kann das Vorkommen nach derzeitigem Kenntnisstand auch nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung in Bayern und den im Gebiet auf Fl.- Nr. 143 existierenden Gehölzbestände sowie der angrenzenden Gehölzbestände können darüber hinaus (potenzielle) Vorkommen von Vogelarten der Gehölze, Gebüsche und Säume (z.B. Goldammer, Neuntöter, Feldsperling, Dorngrasmücke)

nicht ausgeschlossen werden. Die Baumbestände sind potenzielle Bruthabitate für Gehölzbrüter. Zusammen mit den Grünlandlandflächen nördlich des Gebietes stellen sie außerdem potenzielle Jagdhabitate für Vogel- und Fledermausarten dar. Im Hinblick auf die ausgedehnten Freiflächen und Baum- und Gehölzbestände in der näheren Umgebung ist das Gebiet jedoch nicht von essentieller Bedeutung. Außerdem werden die Gehölzbestände größtenteils erhalten.

Mit Ausnahme der Fledermäuse und gebäude- sowie gehölzbrütenden Vogelarten stellt das Planungsgebiet kein Lebensraumpotenzial für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der VSchRL Anhang I (saP-relevante Arten) sowie national geschützte Arten bzw. Arten der Roten Liste dar.



Abb. 5 Der nördliche Teil des Änderungsbereichs mit zu erhaltender Hainbuchenreihe im Norden und abzureisendem Gebäude

Umweltauswirkungen

Bei Realisierung der Bebauung kommt es zu einem Verlust von 2.000 m² Brachflächen.

Um Beeinträchtigungen soweit als möglich und Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG (Tötungs- und Schädigungsverbot) zu vermeiden, ist es erforderlich, Baumfällungen und Gehölzschnittmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode, d.h. von 1. Oktober - 29. Februar, durchzuführen. Somit kann eine Zerstörung von Gelegen und/oder die Tötung von flugunfähigen Jungvögeln vermieden werden. Der Abbruch der Gebäude darf nur im Winter stattfinden, da Sommerquartiere nicht ausgeschlossen werden können. Des Weiteren ist zur Sicherheit rechtzeitig vor dem Abriss der Gebäude von einem Sachverständigen (Fachbiologe) zu überprüfen, ob ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermaus- und/oder Vogelarten in den Gebäuden besteht.

Durch die festgesetzten Erhaltung bzw. Ergänzung zur Baugebietsein- und -durchgrünung können Lebensräume erhalten werden bzw. neue, insbesondere für siedlungstypische Arten, geschaffen.

→ Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Der an dem Änderungsbereich vorbeiführende, kaum befestigte Flurweg auf der Fl.- Nr. 1615 hat für die Anwohner eine gewisse Bedeutung zur Naherholung, da er eine Alternative zur Nutzung der Ortsverbindungsstraße „Waldstraße“ und eine Wanderwegeverbindung nach Norden in die freie Landschaft darstellt. Er ist Örtlicher Wanderweg und Teil der „Glückswege Allgäu“. Der Wirtschaftsweg auf der Fl.- Nr. 1592 ermöglicht dann die Fortbewegung entlang der Hangleite. Aufgrund der Lage im Ortsrandbereich kommt der Fläche auch eine gewisse Bedeutung für die passive Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die Landschaft) zu.

Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung kommt es zu einer weiteren Einschränkung und baulichen Überprägung der Landschaft. Die Wanderwegeverbindung auf Fl.-Nr. 1615 in Richtung Norden wird erhalten.

Durch die bereits vorhandenen Gehölzbestände im Umfeld des Änderungsbereichs ist nur von einer geringen optischen Beeinträchtigung der Erholungslandschaft auszugehen.

Durch den Erhalt der Wegeverbindungen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6.2.6 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.

Dorfgebiet

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im direkten westlichen Anschluss an den südlichen Teil des gegenständlichen Planungsgebietes. Westlich findet sich gewerbliche Nutzung und nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Landwirtschaft

Es befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb in mittelbarer Nähe zum Änderungsbereich. 15 m nördlich und ca. 80 m westlich befindet sich ein bewirtschaftetes Grünland.

Gewerbe

Im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, aber außerhalb des Änderungsbereichs, befindet sich der Einzelhandel Elektro Holzschuh mit Verkaufsfläche und Werkstatt. Alle weiteren Gebäude im Geltungsbereich dienen als Wohnhäuser. Unmittelbar nördlich des Elektroinstallateurs befindet sich eine Schreinerei und darauf folgend ein Baustofflager (Fl.- Nrn. 1616, 1616/1, 1616/2). Die Betriebe sind nicht störende Gewerbebetriebe, die auch in ein allgemeines Wohngebiet beheimatet sein könnten.

Umweltauswirkungen

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

→ Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.7 Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Ketershausen und ist durch ein in Richtung Osten steigendes Gelände charakterisiert, den Kalvarienberg. Der Änderungsbereich ist aufgrund des Geländes und der dichten Eingrünung schlecht einzusehen. Deshalb ist der Fläche eine geringe Bedeutung und Funktion für das Orts- und Landschaftsbild zuzuordnen. Die umgebenden und teilweise auf dem Grundstück stockenden Gehölze wiederum sind für den Ortsrand prägend.

Umweltauswirkungen

Durch die festgesetzte Erhaltung der Hainbuchenreihe im Norden und baulichen Festsetzungen sind die negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes als gering anzusehen.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Gemäß dem "Bayernatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Dezember 2020) befindet sich das Bodendenkmal D-7-7827-0001 „Burgstall des Mittelalters“ teilweise auf der Fläche mit Fl.-Nrn. 143 und 143/2.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es sind keine Baudenkmäler im Änderungsbereich oder dem räumlich-funktionalen Umgriff bekannt. Die Pfarrkirche St. Michael befindet sich diesbezüglich bereits außerhalb.



Abb. 6 Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit dem Bodendenkmal (unmaßstäblich)

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.

Umweltauswirkungen

Es sind Umweltauswirkungen geringer bis potenziell hoher Erheblichkeit zu erwarten.

6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

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

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap.6.2.1 bis 6.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

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

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

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

Die Abfälle der geplanten Bebauung werden durch den Landkreis Unterallgäu - 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 <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

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

Unfälle und Katastrophen

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzung (Wohnbebauung) kann ausgeschlossen werden. Ca. 50 m westlich befinden sich eine Schreinerei und ein Elektroinstallateur, nur 20 m westlich ein Baustofflager.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 6.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 6.2.1 - 6.2.8 beschrieben.

6.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

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

6.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

6.2.14 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits leicht bebaute Fläche mit Fl.- Nr. 143 würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weitgehend ungenutzt bleiben. Die bisher bebauten Flächen entlang des Haldewegs würden voraussichtlich weiterhin bebaut bleiben. Die in den Kap. 6.2.1 bis 6.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Aufwertung eines bereits durch Bebauung vorbelasteten Grundstücks für eine Ortsansässige junge Familie in einem verträglichen Umfang nicht genutzt. Das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von Wohnbauland die Gemeinde zu stärken und zu fördern und dadurch eine Abwanderung zu vermeiden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sicherzustellen, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt werden. Der dringende Bedarf an Wohnbauflächen bliebe bestehen. Evtl. würde andernorts eine unbelastete Fläche bebaut werden.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich

6.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Boden und Wasser

- Weitestgehende Erhaltung der natürlichen Oberflächengestalt;
- Beschränkung der befestigten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Mindestmaß;
- Befestigung von privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit sickerfähigen Belägen;
- Möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlags- / Oberflächenwassers;
- Hinweise zum schonenden Umgang mit Boden / Oberboden;

Schutzgut Arten und Lebensräume / Landschaftsbild / Erholung

- Durchgrünung des Baugebietes durch flächenbezogene Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher;
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Anlage einer qualitätsvollen Baugebieteingrünung durch Erhaltung sowie Ergänzung des Bestandes;
- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes; Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall;
- Festsetzung einer Durchlässigkeit bzw. Bodenfreiheit der Einfriedungen für Kleintiere;
- Hinweis auf das zulässige Zeitfenster für Baumfällungen und Gehölzrodungen;
- Überprüfung der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit vor Gebäudeabriss durch einen Fachbiologen.

6.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben (§18 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) ist für das Vorhaben bzw. die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem BauGB zu erbringen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass es bei der Realisierung des Vorhabens zu einer Neu-Inanspruchnahme von 2350 m² kommt. Dabei wird nur das nördliche Flurstück 143 sowie die Teilfläche vom Flurstück 1614 gezählt, da die südliche Parzelle mit Fl.-Nr. 143/2 bereits seit langer Zeit bebaut ist und somit als Bestand nicht mehr zu berücksichtigen ist bei der Ausgleichsflächenberechnung.

Gemäß Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, werden folgende Bewertungen der Bestandssituation und die Einstufung der Schutzgüter nach der Liste 1a, 1b (und 1c) vorgenommen:

Boden: Kategorie II (unterer Wert) - Gebiet mit mittlerer Bedeutung
Kriterien siehe Liste 1b: anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung

Wasser: Kategorie II (unterer Wert) - Gebiet mit mittlerer Bedeutung
Kriterien siehe Liste 1b: Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand

Klima / Luft: Kategorie I (oberer Wert) - Gebiet mit geringer Bedeutung
Kriterien siehe Liste 1b: Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

Landschaftsbild: Kategorie I (unterer Wert) - Gebiet mit geringer Bedeutung
Kriterien siehe Liste 1a: schlecht einsehbare Fläche

Arten und Kategorie II (unterer Wert) – Gebiet mit mittlerer Bedeutung

Lebensräume: Kriterien siehe Liste 1b: Brachfläche

Alles in Allem handelt es sich um eine **Fläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Brachfläche) im unteren Wertebereich.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 0,3, hiermit liegt ein geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad vor → Kategorie II / Typ B.

Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt zwischen 0,5 (unterer Wertebereich) bis 0,8 (oberer Wertebereich).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die Festsetzung des Kompensationsfaktors im überplanten Wohngebiet (Nettobauland) mit einem Wert von **0,5 (Brachfläche)** aus fachlicher Sicht als angemessen betrachtet.

Dadurch ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von $0,5 \times 2.350 \text{ m}^2 = 1.175 \text{ m}^2$

Innerhalb der gebietsexternen Ausgleichs- und Kompensationsfläche (wird eine Entwicklung eines gestuften Waldsaumes durch Pflanzungen von Gehölzen sowie Extensivierung der Wiesennutzung angestrebt. Die genaue Maßnahmenkonzeption ist der Anlage „Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 618, Gmkg. Bebenhausen“

zu entnehmen. Ziel ist die Schaffung hochwertiger Lebensraumstrukturen zur Förderung der Tierartengruppen der Vögel, Insekten und Tagfalter. Im Vordergrund steht die Aufwertung der Flächen als Jagd- und Nahrungshabitat durch die Erhöhung des Arten- und Blütenreichtums.

Als Zielzustände sollen die Natura 2000 Lebensraumtypen Magere Flachland-Mähwiese (Natura 2000-Code:6510) / Schutzstatus nach § 23 BayNatSchG und Feuchte Hochstaudenflur der planaren Stufe (Natura 2000-Code: 6430 oder Biotopsubtyp GH00BK) / Schutzstatus nach § 30 BNatSchG erreicht werden.

6.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aktuell ist es aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht möglich, innerörtliche Potenzialflächen für Wohnen zu realisieren. Trotz intensiver Bemühungen und Grundstücksverhandlungen konnten innerorts bzw. im engeren Altortbereich leider keine Baulandpotenziale aktiviert werden.

Bei der vorliegenden Planung wird besonderer Wert auf eine flächensparende Erschließung gelegt. Darüber hinaus ist ein wichtiges Planungsziel die landschaftsgerechte Anordnung und Einbindung der Baukörper (vgl. Kap. 7).

6.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003 herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ketershausen dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas Bayern oder FisNatur, sowie der BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

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

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung - sollte zudem festgestellt werden, ob die naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzepte sowie die Baugebietsein- und -durchgrünung entsprechend umgesetzt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Zudem sollten in geeigneten zeitlichen Abständen die Entwicklungsziele der Ausgleichs- und Kompensationsflächen kontrolliert werden.

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

6.7 Zusammenfassung

Durch die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes „Halde“ wird im nördlichen Ortsrandbereich von Kettershausen die planungsrechtliche Voraussetzung für insgesamt 2 Baugrundstücke zu Wohnzwecken geschaffen, wobei eines bereits bebaut ist.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2.750 m².

Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Kettershausen ist, durch die Bereitstellung von Wohnbauland die Gemeinde zu stärken und zu fördern und dadurch eine Abwanderung zu vermeiden.

Das Änderungsgebiet besteht zum größten Teil aus Brachland. Außerdem sind insgesamt drei Gebäude vorhanden. Zusätzlich ist das Planungsgebiet mit einer Hainbuchenreihe im Norden eingegrünt.

Durch die Planung bzw. infolge der Realisierung der Bebauung sind gegenüber den Schutzgütern Boden / Fläche Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit durch die Versiegelung von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit und deren Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Das Schutzgut Wasser ist mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit betroffen, die Schutzgüter Lokalklima / Lufthygiene, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Mensch (Erholung und Immissionsschutz) sowie Orts- und Landschaftsbild mit geringer Erheblichkeit. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz ist aufgrund eines vorhandenen Bodendenkmals und eines vorhandenen Baudenkmals (vgl. Kap. 6.2.8) im Bereich der Denkmäler mit einer potentiellen hohen Erheblichkeit betroffen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG beantragt werden. Außerhalb der Denkmäler ist für das Schutzgut mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange ist die für das Vorhaben erforderliche geringe Inanspruchnahme der Brachfläche, aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt keine besonderen bzw. besonders wertvollen Lebensräume hinnehmbar.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u. a. detaillierte Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung, eine Geringhaltung der versiegelten Flächen, qualitätsvolle Baugebietein- und -durchgrünung sowie einen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Flächenausgleich von voraussichtlich insgesamt rund 1.175 m² kompensiert werden.

Dieser wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück mit Fl.- Nr. 618 Gemarkung Bebenhausen, erbracht.

Im Rahmen des Monitorings ist neben einer Kontrolle der Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung auf Privatgrund nach 2 Jahren.

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

Tabelle 1 Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit insgesamt
Boden und Fläche	Mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Wasser	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Lokalklima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	Geringe bis potentiell hohe Erheblichkeit	Geringe bis potentiell hohe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	Gering bis potentiell hoch

7 PLANUNGSKONZEPT

7.1 Allgemeines

Die vorhandene, umgebende Bebauung besteht gemäß Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus „gemischte Bauflächen“. Dies entspricht im Gesamten auch der tatsächlich vorgefundenen Situation.

7.2 Städtebauliches Konzept

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich Einzelwohnhäuser vorgesehen. Eine Festlegung der Firstrichtungen ist in diesem Fall nicht vorgesehen, da es auch bei der angrenzenden Bebauung unterschiedliche Ausrichtungen gibt.

Bei den zugelassenen Dachformen und -farben wurde ebenfalls aus Ortsbildgründen eine gezielte Auswahl vorgenommen.

7.3 Grünordnerisches Konzept

Das Planungsgebiet wird nach Norden auf den privaten Grünflächen eingegrünt. Neben jeweils mindestens einem Baum pro 500 m² Grundstücksfläche wird hier innerhalb der privaten Grünflächen auch die Pflanzung von drei heimischen Sträuchern angeordnet, die die Baugebietsdurchgrünung und die Artenvielfalt fördern sollen.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des bereits bebauten Grundstückes mit Fl.- Nr. 143/2 erfolgt von Süden her über den Haldeweg. Das Grundstück mit Fl.- Nr. 143 wird von Norden her über einen Abzweig in Richtung Osten von der Waldstraße (Fl.- Nr. 1592) erschlossen.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen.

Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets, seiner dezentralen Lage am Ortsrand und den vorhandenen angrenzenden städtebaulichen Strukturen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

8.2 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 0,3 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 0,5 festgesetzt.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Geltungsbereich gilt, entsprechend der Umgebungssituation, die offene Bauweise sowie die Ausbildung als Einzelhäuser. Die offene Bauweise wurde zur Wahrung eines maßstäblichen Charakters einer Ortsrandbebauung, der große zusammenhängende Baukörper nicht verträgt, festgesetzt. Aus denselben Gründen sind für die Bauparzellen am Ortsrand auch nur Einzelhäuser zulässig.

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,7 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird von der Gebäudemitte in senkrechter Einmessrichtung zum in der Plan-

zeichnung gekennzeichneten Höhenbezugspunkt in der nordöstlichen Ecke des Wendehammers im Abschluss des Haldeweges. Der relativ hohe Wert ist aufgrund des sehr bewegten Geländes gerade auf dem Flurstück 143 notwendig um die Geländebewegungen nicht unnötig groß werden zu lassen.

8.4 Gestaltung der Gebäude

Das Ortsbild von Kettershausen ist geprägt von Satteldächern. Aus diesem Grund werden auch für die neu entstehenden Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt. Diese sind symmetrisch 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 gelassen wird ebenfalls aus Rücksicht auf die ortsübliche Gestaltung die Anordnung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude. Durch die festgesetzten Wandhöhen und Wandhöhen ist die Ausnutzung des zweiten Vollgeschosses ohnehin auch ohne Dachgauben möglich.

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

Um ortsunübliche Gebäudegrundrisse zu vermeiden, sind quadratische Ausformungen nicht zulässig. Die längere Seite muss, in Anlehnung an die Umgebung, mindestens 10% länger sein als die kürzere Gebäudeseite. Der First ist über die Längsseite auszubilden. So soll eine ortstypische, längs gerichtete Ausbildung der Grundrisse gewährleistet werden.

8.5 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 Satteldächern sind bei Garagen und Nebengebäuden auch Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind aus Rücksicht gegenüber dem Ortsbild nicht erlaubt.

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 außerhalb der jeweiligen Garagen vorzusehen.

8.6 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin werden in ihrer Höhe auf 1,00 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. 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.

8.7 Grünordnerische Maßnahmen

Im Norden des Planungsgebietes ist auf privatem Grund der Erhalt der bestehenden Hainbuchenreihe als zu erhalten festgesetzt, damit Richtung Norden eine Eingrünung erhalten bleibt. Dabei verjüngt sich die private Grünfläche nach Westen hin. Dadurch kann die Entwässerung außerhalb der Grünfläche zwischen der Grünfläche und dem neuen Haus angelegt werden. Die genaue Entwässerung wird zu den Bauantragsunterlagen festgelegt.

Des Weiteren sollen auf den Grundstücken sind pro angefangene 500 m² ein Laub- oder ein Obstbaum sowie drei heimische Sträucher gepflanzt werden um eine das Baugebiet zu durchgrünen und die ökologische Vielfalt zu fördern.

8.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild muss zur Kompensation ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 1.175 m² erbracht werden. Dieser wird komplett auf einer externen Kompensationsfläche erbracht.

8.9 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. Um den öffentlichen Regenwasserkanal bei Extremereignissen zu entlasten und aufgrund der nicht vorhandenen Sickerfähigkeit der Deckschichten sowie sehr unterschiedlichen Durchlässigkeit der unteren Bodenschichten, wird eine Brauchwasserzisterne, welche auch zur Gartenbewässerung dienen kann, empfohlen.

Eine aktuelle Baugrunduntersuchung des Planungsgebietes liegt vor. Neben der bereits genannten je nach Schichtenabfolge und -verteilung unterschiedlich ausfallenden Sickerfähigkeit des Bodens können in dem Gebiet auch relativ hohe Grundwasserstände vor allem im südlichen Bereich vorliegen, weswegen die Gebäude gehen Auftrieb zu sichern und die Keller wasserdicht auszuführen sind. Es wird aufgrund der bereits sehr unterschiedlich vorgefundenen Bodenverhältnisse 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“.

9 FLÄCHENSTATISTIK

Tabelle 1 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	ca. in m ²	in %
Mischgebiet	2470	89,9%
Öffentliche Verkehrsflächen	60	2,1 %
Private Grünflächen	220	8,0 %
Planungsgebiet gesamt	2.750	100 %
Fläche in ha (gerundet)	0,28	

10 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR - VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Gebäude des Planungsgebietes werden an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Ketershausen 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“ (TREN OG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TREN OG 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 Rest-, Bio- und Altpapier-tonnen von den Grundstückseigentümern im Planungsgebiet sind zur Leerung an der nächsten, **vom Abfall-sammelfahrzeug erreichbare Straße bereitzustellen**. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

11 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 Ortho-photos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

12 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 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 März 2021
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte; März 2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlasPlus, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> abgerufen im März 2021
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, abgerufen im März 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 Ketershausen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018
- 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 26), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 13) und der Planzeichnung in der Fassung vom 08.07.2021, redaktionell ergänzt am 23.09.2021 dem Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kettershausen, den 05.10.21




.....
Dr. Markus Koneberg, 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



Andreas Müller
M.Sc. Umweltpflaner



.....
Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

1253

619

618

Extensive Mähwiese
Herstellungsmaßnahmen:
 - Aushagerungsmahd mit Mähgutabtransport in den ersten 3 Jahren (3 - 4 jährlich je nach Aufwuchs; Erster Schnitt spätestens Mai)
 - Anschließend Aufpflügen oder Grubbern
 - Saatgutübertragung oder ähnliches wie z.B. Heudruschverfahren oder Mähgutübertragung, wenn möglich auf ca. 30 % der Gesamtfläche
 - Saatgutübertragung in fachlicher Zusammenarbeit mit Landschaftspflegeverband Unterallgäu
 - Alternativ: Ansaat mit gebietseigenem (= autochthonem) Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion), z.B. Rieger-Hofmann Nr. 01 "Blumenwiese"
Pflege:
 - zweimalige Mahd pro Jahr, erster Schnitt nicht vor Mitte Juni
 - keine Düngung
 - Schnittgut abfahren
Zielzustand:
 Magere Flachland-Mähwiese, Natura 2000-Code: 6510 / Schutzstatus nach § 23 BNatSchG

Baumpflanzungen
 Pflanzung von zwei einheimischen Laubbäumen und Großsträucher, z. B. Feld-Ahorn (*Acer campestre*) Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hasel (*Corylus avellana*), jeweils autochthones Pflanzenmaterial, als Abtrennung zur intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünfläche. Die Baumpflanzungen sind mit einem Verbisschutz zu versehen.

Arten- und Blütenreicher Hochstaudensaum
Herstellungsmaßnahmen:
 - Aushagerungsmahd mit Mähgutabtransport in den ersten 3 Jahren (3 - 4 jährlich je nach Aufwuchs; Erster Schnitt spätestens Mai)
 - Anschließend Aufpflügen oder Grubbern
 - Ansaat mit gebietseigenem (= autochthonem) Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion), z.B. Rieger-Hofmann Nr. 09 „Schmetterlings- und Wildbienenraum“ auf ca. 50 % der Gesamtfläche
Pflege:
 - Mahd im mehrjährigem Turnus ab 1.8. abschnittsweise
 - keine Düngung
 - Schnittgut abfahren
Graben kann auch weiterhin von der Gemeinde freigeräumt werden
Zielzustand:
 Feuchte Hochstaudenflur der planaren Stufe, Natura 2000-Code: 6430 oder Biotopsubtyp GH00BK / Schutzstatus nach § 30 BNatSchG

Anrechenbare Fläche der externen Kompensationsmaßnahme = 1.175 m²

PROJEKTNR: 20-069
 Bebauungsplan
 1. Änderung des
 Bebauungsplanes
 "Halde"



DAURER + HASSE
 Büro für Landschafts-
 Orts- und Freiraumplanung



Landkreis Unterallgäu
 Gemeinde Kettlershausen
 Waldstraße 15
 86498 Kettlershausen

Partnerschaftsgesellschaft
 Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
 Landschaftsarchitekten bdlA
 + Stadtplaner
 Buchloer Straße 1
 86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
 info@daurerhasse.de
 www.daurerhasse.de

PLANINHALT
 Anlage: Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 618, Gmkg. Bebenhausen
 Fassung vom 08.07.2021, redaktionell ergänzt am 23.09.2021

MASSTAB
 1:500
 Bearbeiter: am

