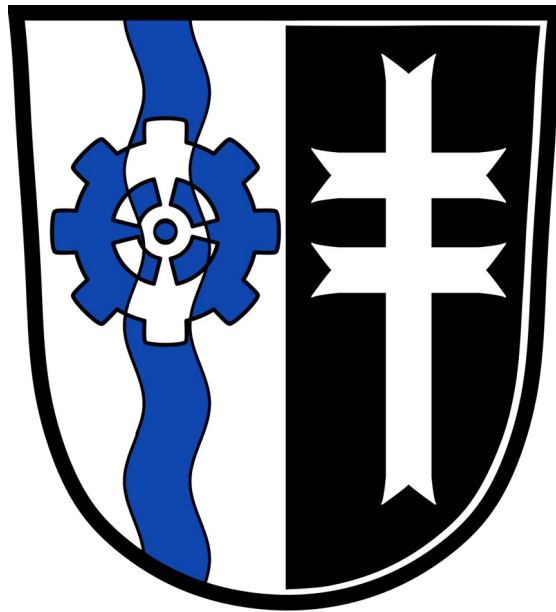


Gemeinde Breitenbrunn  
Landkreis Unterallgäu  
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan  
„Nördlich Grüntenweg“

gemäß § 13b BauGB

i.d.F. vom 03.03.2020

## Inhalt

Satzung

Bebauungsplanzeichnung

Begründung

<b>Planung Erschließung</b>	
<b>WipflerPLAN</b> Planungsgesellschaft mbH Gschwenderstraße 8 87616 Marktoberdorf	Tel.: 08342 89586-0 Fax.: 08342 89586-29 Email: info-al@wipflerplan.de
<b>Planung städtebaulicher Teil:</b>	
<b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

# Satzung der Gemeinde Breitenbrunn für den Bebauungsplan „nördlich Grünenweg“, gemäß § 13b BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Breitenbrunn folgende Satzung:

### §1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich des Grünenweges im östlichen Ortsteil von Breitenbrunn.

Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 268, 269/9, 266 TF und 523 TF, Gemarkung Breitenbrunn. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Die genaue Größe und Lage ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

### §2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 03.03.2020. Der Satzung ist eine Begründung in derselben Fassung beigelegt.

### §3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen (für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### §4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle § 8.1 dieser Satzung. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 4.3 Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### §5 Bauweise / Stellung der Gebäude

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.  
Bei den Bauplätzen 5 und 8 sind Doppelhäuser ausgeschlossen.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
*Ausnahme* (§ 31 Abs. 1 BauGB):  
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände zugelassen werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.
- 5.4 Die Fassaden der Gebäude sind rechtwinklig oder parallel mit einer Abweichung von maximal 5° zur erschließenden Planstraße zu errichten.

### §6 Garagen/ Stellplätze / Nebenanlagen

- 6.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bereiche errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen. Sie dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern.
- 6.2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen nicht versiegelt werden und müssen wasserdurchlässig gestaltet werden.
- 6.3 Garagen im Keller sind unzulässig.
- 6.3.1 Als Dachformen sind Sattel- und Pultdächer oder begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.3.2 Die Nutzung als Dachterrasse ist unzulässig.
- 6.4 Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze sind einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung. Von dieser Regelung wird befreit, wenn ein Abstand von mindestens 1 m zwischen den Garagen eingehalten wird. Bei freistehenden oder mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen sind Dachform und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 6.5 Die maximale mittlere Wandhöhe für Garagen beträgt 3,00 m.  
Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der senkrechten Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB Garage darf nicht höher sein als die mittlere Höhe der Erschließungsstraße im Zufahrtbereich zuzüglich 0,50 m.
- 6.6 Vor Garagen ist bei senkrechter Zufahrt ein Abstand von mindestens 6,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Der seitliche Mindestabstand beträgt hierbei 1,50 m. Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche in dieser Tiefe nicht eingefriedet werden.
- 6.7 Nebengebäude bis max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 75 m<sup>3</sup> umbauten Raumes sind außerhalb der überbaubaren Flächen nach den Bestimmungen der BayBO zulässig.
- 6.8 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

### §7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum der Wuchsklasse 2, zwei Obstbäume (Halbstamm) oder drei Sträucher zu pflanzen.
- 7.3 Es sind Pflanzgebote für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern in der Planzeichnung dargestellt. An den Standorten besteht Pflanzbindung. Es darf geringfügig (bis 3 m) von den festgesetzten Standorten abgewichen werden. Die Zahl der gemäß § 7.2 zu pflanzenden Bäume erhöht sich durch die Pflanzgebote nicht.
- 7.4 Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten sind zur Eingrünung des Ortsrandes zusätzlich zu den durch Planzeichen dargestellten Gehölzen je Teilfläche zwei heimische Obstbäume und zwei heimische Sträucher zu pflanzen.
- 7.5 Die Pflanzmaßnahmen haben bis spätestens drei Jahre nach Baubeginnanzeige zu erfolgen.
- 7.6 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.  
Hinweis: Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken richten sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB (min. 0,5 m bis 2 m Wuchshöhe, bei größerer Wuchshöhe 2 m und zu landwirtschaftlichen Flächen 4 m).
- 7.7 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen sind heimische Gehölze zu verwenden. Es kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „\*“) ist zu beachten.
- 7.8 Pflanzliste  
Bäume  
Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm
 

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche*
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Obstbäume, StU min. 12-14 cm

<b>Äpfel</b>	Brettacher
	Jakob Fischer
	Schöner von Herrnhut
	Boskoop
<b>Birnen:</b>	Oberösterr. Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Gute Graue
<b>Kirsche:</b>	Hauszwetschge
	Hengstpflaume

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas / sanguinea	Kornelkirsche/ Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes sp.	Heimische Beerensträucher
Sambucus sp.	Heimische Holundersorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte, heimische Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

	GRZ / GFZ	Maximale Firsthöhe	Bauweise	Dachform (Dachneigung)	Max. Anzahl der Vollgeschosse
WA	0,35 / 0,6	9,0 m	E, D; o	SD (15 – 45°) / WD (15 – 42°) / PD (15 – 25°)	II

*Definitionen*

II = maximal zwei Vollgeschosse

Firsthöhe: Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Oberkante Dachfirst

Dachformen: Walmdach (WD), Satteldach (SD), Pultdach (PD)

E: Einzelhaus

D: Doppelhaus

o: offene Bauweise

8.2 Höhenlage:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf bei allen Grundstücken nicht höher sein als die mittlere Höhe der Erschließungsstraße im Zufahrtbereich zuzüglich 0,50 m.

8.3 Die Giebelbreite darf 12 m nicht überschreiten, wobei abgeschleppte Gebäudeteile wie Nebengebäude oder Garagen nicht mitgerechnet werden.

8.4 Für die Dachaufbauten gilt:

Es sind nur Sattel-, Walm und Pultdächer gemäß Tabelle § 8.1 zulässig. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel sind dem Hauptgebäude anzupassen und dürfen nicht breiter sein als die halbe Länge der Traufseite. Quergiebel müssen mindestens 0,60 m niedriger sein als der Hauptfirst. Giebel Fenster müssen von der Unterkante Sparren mindestens 0,30 m Abstand halten.

Dachgauben sind nur ab 35° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten dürfen insgesamt 1/3 der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Einzelgauben dürfen ein maximales Außenmaß von 1,80 m Breite aufweisen; Zwerchgiebel maximal 4 m, jedoch nicht mehr als 1/3 der Länge einer Dachseite. Zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten; zum Ortgang 2,00 m. Aufständigung von Solaranlagen ist unzulässig.

8.5 Farben für die Dachdeckung:

Für die Dachpfannen sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in einheitlicher Farbgebung in roten, grauen, anthrazit oder braunen Farbtönen zulässig. Blecheindeckung und grelle Töne sind nicht zulässig. Ausnahmen bei der Farbgebung können zugelassen werden, sofern diese sich ins Ortsbild einfügen. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.6 Fassaden:

Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig, grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner

Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.

Glasbausteine und Profilgläser sind unzulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

- 8.7 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,10 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.8 Bei Doppelhäusern sind Dachform und Gebäudegestaltung aufeinander abzustimmen. Bei angebauten Nebenanlagen sind diese in Dachform und Gebäudegestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 8.9 Keller:  
Aufgrund der geologischen Bodenverhältnisse wird empfohlen, den Keller mit angemessenen Bautechniken (z.B. „Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“) auszuführen. Dies ist auch bei Lichtschächten, Bodeneinläufen, Kelleraußentreppen und dergleichen Öffnungen zu beachten.
- 8.10 Es gelten die Bestimmungen für Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

#### §9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung/ Oberflächenwasser

- 9.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten. Erdwälle und Hecken haben einen Abstand von 1,00 m zwischen Fußpunkt und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten. Sockel sind unzulässig.
- 9.2 Als Material sind Holz oder Stabgitter aus Metall zulässig. Zwischen Privatgrundstücken ist auch Maschengeflecht zulässig. Durchgehende Mauern oder Erdwälle sind hier unzulässig.
- 9.3 Für die Durchgängigkeit für Kleintiere sind bei Einfriedungen, zumindest abschnittsweise, mindestens 15 cm Bodenfreiheit einzuhalten.
- 9.4 Anfallendes Oberflächenwasser ist möglichst flächenhaft zu versickern. Wo aufgrund der geologischen Verhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist wird die Versickerung über den Regenwasserkanal (für unverschmutztes Regenwasser („Dachwasser“)) und Sickereinrichtungen in der öffentlichen Grünfläche im Osten ermöglicht.

#### §10 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgenden Mindestabstände zu dem nächsten Wohngebäude einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

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.

## §11 Hinweise und Empfehlungen

### 11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

### 11.2 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: [DST\\_Thierhaupten@blfd.bayern.de](mailto:DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.*

### 11.3 Schutzgut Boden

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.

## §12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „nördlich Grünenweg“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 03.03.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Der überlagerte Bereich des Bebauungsplanes „Kammelmweg“ (Fl.-Nr. 269/9) tritt außer Kraft.

Breitenbrunn, den

---

Jürgen Tempel, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Östlichen Ortsrand von Breitenbrunn zwischen der Alpenstraße und einem unbenannten Feldweg und nördlich des Grünenweges. Es werden im nördlichen und östlichen Anschluss an die bestehende Bebauung ein Dutzend Wohnbauplätze ausgewiesen.

Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 268, 269/9, 266 TF und 523 TF, Gemarkung Breitenbrunn.

Die Abgrenzungen sind auch dem nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) zu entnehmen.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde Breitenbrunn braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf der Bevölkerung an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen decken zu können. Die Gemeinde sieht eine stete und steigende Anzahl an Anfragen für Wohnbauplätze. Daher wird angrenzend an die bereits bestehenden Wohngebiete das gegenständige, neue Baugebiet ausgewiesen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP 2018 – und im Regionalplan der Region Donau-Iller (15) dargelegt. Im Regionalplan 15 liegt Breitenbrunn beim Kleinzentrum Pfaffenhäuser mittig auf der Entwicklungsachse zwischen Krumbach und Mindelheim. Das Landesentwicklungsprogramm sieht die Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum im Unterallgäu. Im Entwurf des derzeit in Überarbeitung befindlichen Regionalplanes ist Breitenbrunn als Siedlungsbereich ausgewiesen:

*„B III 2 Siedlungsbereiche Z (1) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich vorrangig in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann. Zentrale Orte dürfen in ihrer Funktion jedoch nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden. Z (2) Folgende Gemeinden werden als Siedlungsbereiche festgelegt: [...] Breitenbrunn (Lkr. Unterallgäu) [...]“ (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller Entwurf zur Anhörung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 23.07.2019)*

Die Flächen werden in Anbindung an die bebaute Ortslage an einer Stelle ausgewiesen, die räumlich und strukturell gute eingebunden ist und auch eine zeitnahe Realisierung erlaubt. Eine Erweiterung des Wohngebiets auf den nördlich gelegenen, benachbarten Flächen ist für die spätere Zukunft möglich. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Wahrung des Ortsbildes und zur Einbindung in die Landschaft unter Einbezug dieser Entwicklungsidee. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Breitenbrunn verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der darin dargestellte Dorfanger wird zu Gunsten der verdichteten Nutzung des Innenbereiches nicht eingerichtet. Stattdessen wird auf eine gute Durchgrünung Wert gelegt.

### 3.3 Anwendung des § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die zu erwartende Grundfläche liegt mit einem Geltungsbereich von 1,1 ha und einer GRZ von 0,35 deutlich unter der anzusetzenden Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup>. Der Versiegelungsgrad wird niedrig ausfallen. Es werden keine Vorhaben begründet, die eine Umweltprüfung nach dem UVPG erfordern würden. Keines der Schutzgüter wird gemäß der überschlägigen Betrachtung erheblich beeinträchtigt. Natura2000, FFH-Schutzgebietsdarstellungen (§ 1 Abs. 6 BauGB) oder Ziele des ABSP sind nicht negativ betroffen. Wie dargelegt strebt die Gemeinde primär die Innenentwicklung an, kann jedoch den Bedarf an Wohnbauflächen im Innenbereich kurz bis mittelfristig nicht realisieren. Die Prinzipien des Bodenschutzes werden beachtet: es wird auf eine effiziente Verkehrserschließung mit sparsam dimensionierten Versiegelungsflächen und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse geachtet und dabei eine gute Einwohnerdichte mit ca. 40-82 EW / ha geschaffen. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen und auf autochthonen Wiedereinbau von Aushub Wert gelegt. Der Anschluss an den umbauten Ortsteil ist entlang der Alpenstraße und der nördlichen Bauzeile des Grüntenweges auf ca. 250 m Länge gegeben. Damit schließt etwa die Hälfte des Umfangs an die Ortslage an, wobei bereits nach kurzer Zäsur (weniger als 400 m nördlich) die St 2017 mit der weiteren Ortslage situiert ist.

## 4. Lage und Bestand

### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand der Ortslage von Breitenbrunn. Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Südlich und westlich befinden sich Bestandsbauten der benachbarten Wohn- und Mischgebietsnutzungen. Westlich verläuft ein Wirtschaftsweg. Das Plangebiet ist über die östlich gelegene Alpenstraße über den Kammelweg an die Ortsverbindungsstraße und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

#### Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine hier gegenständlichen Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Der Bereich am östlichen Rand des Plangebietes ist mit Pflanzvorgaben zur Eingrünung des Ortsrandes festgesetzt. Im Süden sind Gehölze als auflockernder Grünstreifen zur nächsten Bauzeile vorgesehen.

### 4.2 Planungsalternativen

Der Gemeinde Breitenbrunn hat die gegenständliche Fläche ausgewählt, da im Innenbereich nicht ausreichend Flächen für die Entwicklung von Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

Der Schwerpunkt der Versorgung und Infrastruktur liegt in Breitenbrunn südlich der Bahnhofstraße / St 2017, zwischen Kirche, Gemeindeverwaltung und Feuerwache. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit idealer Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur ist in der Gemeinde nicht ausschließlich durch die Schließung von Baulücken verteilt über den Siedlungsbereich möglich. Vielmehr soll mit der Ausweisung von Bauland zur Wohnnutzung an dieser, der Siedlung angegliederten und leicht zu integrierenden Fläche die bestehende Struktur mit neuen Nutzern gestärkt und das Versorgungsgefüge des Ortes stabilisiert und breiter aufgestellt werden. Vom gewählten Bereich aus sind die gemeindlichen Einrichtungen fußläufig erreichbar und bei künftiger Fortführung des Bebauungskonzeptes, unter Beachtung der Kammel im Osten, gestaffelt nach Norden zu einem geschlossenen und harmonischen Ortskonzept erweiterbar. Parallel dazu wird durch die Gemeinde die Ortserneuerung (seit 2006) weiter betrieben und in einem langfristigen Prozess unterstützend im Innenbereich ungenutztes Bauland aktiviert bzw. verdichtet. Da jedoch auch kurzfristig Bauplätze für Wohnungsbau benötigt werden hat sich die Gemeinde entschieden auf einem verfügbaren Flächenstück die Entwicklung vorzunehmen.

## 5. Planung

### 5.1 Erschließung

#### 5.1.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Alpenstraße zur Bahnhofstraße / St 2017 im Norden, welche weiter zur B16 im Osten anbindet. Die Verkehrsfläche der Alpenstraße (Bestand im Plan ca. 300 m<sup>2</sup>) wird um ca. 1,8 m verbreitert. Es wird eine Planstraße mit Brutto 6 m Breite vorgesehen. Nach ca. 160 m wird eine Wendefläche mit ca. 18 m Durchmesser eingerichtet, die das Wenden der eingesetzten Müllfahrzeuge ermöglichen



soll. Zusätzlich werden öffentliche Stellplätze an der Gebietseinfahrt und bei zwei Verschwenkungen im Straßenverlauf vorgesehen.

Breitenbrunn hat einen eingleisigen Bahnhof mit Zugverbindungen des Regionalverkehrs (Mittelschwabenbahn) der Strecke Mindelheim – Günzburg / Ulm.

Durch die Gemeinde führt, von Süd nach Nord, über die Weilbacher / Loppenhäusener Straße, der Kammeltal-Radweg nach Krumbach.

#### 5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz in der Alpenstraße angeschlossen bzw. erweitert. Das Trennsystem wird das Schmutzwasser nach Osten in den Abwasserkanal ableiten. Das Regenwasser wird in Versickerungsanlagen unter dem Fußweg im Osten geführt, um dort das unverschmutzte Wasser wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll generell der flächenhaften Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sollten, wenn möglich, alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – ausgebildet werden.

#### 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll der Wohnnutzung dienen. Um dies zu sichern werden sonstige Ausnahmen (nach § 4 Abs. 3) generell ausgeschlossen und zusätzlich die allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen benötigen Flächen, die dann nicht mehr zur Wohnnutzung bereitstünden. Mit dem vorliegenden Gebiet soll dem kurzfristigen Bedarf an Wohnbauplätzen begegnet werden.

Es ist Einzelhaus- und auch Doppelhausbebauung zulässig. Es gilt die offene Bauweise (o). Die Rechtsgrundlage ist hierzu in § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO gegeben. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze darf für einzelne Gebäudeteile wie Gesimse und Dachüberstände bis zu 2 m überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 7 der BayBO.

Ziel dieser Festsetzungen ist, dass ein insgesamt harmonisches Ortsbild entstehen kann. Im Plangebiet werden durch die Maßzahlen sowohl die regionstypischen Hausformen als auch modernere Haustypen („Toskana-Haus“ und dergleichen) ermöglicht.

Die zulässigen Dachformen werden auf Ausprägungen von Sattel- und Walmdächern sowie Pultdächern beschränkt. Flachdächer und andere Dachformen sind für die Gebäude somit nicht zulässig. Durch die gestalterischen Festsetzungen soll insgesamt eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden. Die Ausrichtung der Gebäude hat sich an der Planstraße zu orientieren. Die Festsetzung erlaubt es, den Hauptfirst somit parallel zur Ost-West verlaufenden Straße auszurichten, oder das Gebäude um 90° dazu einzudrehen; zudem wird ein Freiheitsgrad von 5° hierzu eingeräumt.

Im gesamten Gebiet wird eine Bebauung durch Gebäude mit zwei Vollgeschossen mit einer Firsthöhe von maximal 9 m festgesetzt. Die maximal möglichen Wandhöhen ergeben sich indirekt aus der Dachneigung, der Giebelbreite und der Firsthöhe.

Es sind maximal je zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig. Für die Bauplätze 5 und 8 wurde die Doppelhausbebauung ausgeschlossen, da durch die Verkehrsinseln mit Stellplätzen eine eigenständige Zufahrt für Garagen auf der vollen Grundstücksbreite nicht erfolgen kann.

Bei der Gestaltung der Wohneinheiten ist auf gesunde Wohnverhältnisse und möglichst barrierefreie Bauweise zu achten.

Die maximale Anzahl an Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beträgt zwei. Dies erlaubt eine gesunde Dichte für ein neues Wohngebiet dieser Größe in Ortsrandlage.

#### Garagen und Stellplätze:

Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bereiche errichtet werden. Anlagen dürfen die Verkehrsübersicht (z.B. Sichtdreiecke an Kreuzungen) nicht behindern und nicht auf festgesetzten Grünflächen errichtet werden. Stellplätze sollen wasserdurchlässig (Kies, Rasenpflastersteine und dgl.) gestaltet werden und dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen eingerichtet werden, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen. Bei Garagen sind als Dachform zusätzlich begrünte Flachdächer zugelassen, die jedoch nicht als Terrasse genutzt werden dürfen. Die Gestaltung von Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen, wenn diese mit einem Abstand von weniger als 1 m errichtet werden. Die maximale mittlere Wandhöhe für Garagen beträgt 3,00 m, die, wie auch die Wandhöhen der Hauptgebäude auf das Niveau der Erschließungsstraße zuzüglich 0,40 m bezogen werden, um Ausführungen vergleichbar mit dem südlichen Bauge-

biet zu ermöglichen. Auch bei Garagen und Nebenanlagen wird eine Bauausführung empfohlen, die Starkregenereignisse beachtet. Vor Garagen ist eine Stellplatztiefe (min. 6,00 m) an freier Zufahrtsfläche vorgesehen, um den Straßenraum bei der Öffnung des Garagentores freizuhalten.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

### 5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 1,1 ha gliedert sich folgendermaßen auf (überschlägig):

	Flächenteil (m <sup>2</sup> )	Anteil
Bauflächen		
WA	8800	77 %
Verkehrsflächen (davon ca. 680 m <sup>2</sup> Bestand)		
Planstraße / Alpenstraße, Fußweg, Wirtschaftsweg	2200	19%
Grünflächen (öffentlich, Ortsrand)	<u>450</u>	<u>4 %</u>
Gesamtfläche, neu	11450	100 %

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen

Die Flächen im Plangebiet werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch anthropogene Überprägung ist der Bereich ausgeräumt und es finden sich keine wertvollen Strukturen, daher ist von einem Gebiet geringer naturhaushaltlicher und landschaftlicher Bedeutung auszugehen. Östlich begrenzt ein Wirtschaftsweg, westlich die Alpenstraße die Fläche.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der östliche Rand des Plangebietes wird mit einer öffentlichen Grünfläche gestaltet.

Entlang der Planstraße sind durch Pflanzgebote Bäume festgesetzt. Diese dienen der Definition des Straßenraumes und zur Durchgrünung des Gebietes.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorttypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme zulässig sind.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzstandorten der Privatgrundstücke kann geringfügig (bis zu 3 m) abgewichen werden. Die Abstände nach AGBGB sind einzuhalten. Bei Grundstücken mit Pflanzgeboten nach Planzeichnung sind nach dem Schlüssel für Gehölze je Grundstücksfläche zuerst diese Standorte zu besetzen.

### 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die gärtnerische Pflege, die straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die neu geschaffene Eingrünung des Ortsrandes im Osten können die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung kompensiert werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13b BauGB.

*(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)*

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

#### 7.1.1 Immissionen - Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer überwiegend ländlich geprägten Region, daher wird unter „Hinweise“ im Besonderen auf die landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen, die als unvermeidlich gelten und deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden müssen. Dies betrifft unter Anderem, aber nicht ausschließlich, auch Lärm- und Geruchsemissionen.

#### 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Im Gemeinde Breitenbrunn steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. Für die Stichstraße ist eine ausreichend dimensionierte Wendefläche vorgesehen. Der Landkreis Unterallgäu stellt das Abfallentsorgungs- und Verwertungssystem mittels gelber Tonne.

Geeigneter biologischer Abfall soll möglichst vor Ort kompostiert werden.

Bis zur Weiterführung des Wohngebiets nach Norden ist die Wendemöglichkeit DGUV-konform im Gebiet für ein zweiachsiges Müllfahrzeug ohne zurückstoßen gegeben, mit ein- bis zweimaligem Zurückstoßen auch für ein dreiachsiges Fahrzeug. Der 6 m Breite öffentliche Grünstreifen nach Norden wird mit Rasenpflaster ausgeführt, um ein gelegentliches Befahren zu ermöglichen. Mit der Erweiterung nach Norden wird die Planstraße durchfahrbar und der Einsatz dreiachsiger Fahrzeuge auch ohne zurückstoßen möglich.

#### 7.3 Altlasten / Bodenschutz

##### Altlasten:

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

##### Schutzgut Boden:

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.

Die Baugrunduntersuchung zum benachbarten Gebiet lässt Schlüsse auf die vorliegenden Untergrundverhältnisse zu. Es wird für die Erschließung des Plangebiets ein gesondertes Gutachten erstellt. Zur Aufstellung wird zunächst von der bereits vorliegenden Untersuchung der oberen Bodenschichten (ca. 5 m unter GOK) ausgegangen.

#### 7.4 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

##### Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Durch die Vorgärten werden ökologische Nischen geschaffen, die die Diversität im Plangebiet gegenüber intensiver Landwirtschaft günstig beeinflussen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- straßenbegleitende Baumpflanzungen,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge,
- Eingrünung des Ortsrandes durch Flächen mit Pflanzbindung

##### Schutzgut Boden:

Kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Altlasten nach derzeitigem Planungsstand ebenfalls nicht. Das Plangebiet beinhaltet keine hochwertigen Böden.

Geologisch liegt das Plangebiet im Schotterbereich würmzeitlicher Niederterrassenschotter. Nach dem Mutterboden folgen Decklehme aus sandigen bis tonigen Schluffen, die von Kiesen unterlagert werden. Tiefer können feine Sande (Obere Süßwassermolasse) auftreten.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Einzelhausstruktur, auch mit Doppelhäusern, mit guter Durchgrünung ermöglicht. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

##### Schutzgut Wasser:

Der Grundwasserabstand liegt bei unter 5 m (3,00 m - 4,30 m) unter Geländeoberkante. Oberflächengewässer

(z.B. die deutlich östlich verlaufende Kammel) sind nicht direkt betroffen. Die versickerten Wassermengen werden wahrscheinlich dem westlich gelegenen Dorfbach zufließen. Die Versickerungseignung kann gering ausfallen, weshalb im Detail auf die Erschließungsplanung und die dort vorgesehenen Versickerungsanlagen verwiesen wird. Die steigende Versiegelung soll möglichst die Grundwasserneubildung nicht negativ beeinflussen.

#### Schutzgut Luft / Klima

Das geplante Wohngebiet schließt nördlich und östlich an die bestehende Bebauung von Breitenbrunn an. Grünflächen sind Kaltluftentstehungsbereiche. Wegen der vorherrschenden Westwindlage ist das Gebiet nicht direkt den Windanströmungen der üblichen Wetterlagen ausgesetzt. Die Luftaustauschbahnen von Breitenbrunn sind nicht betroffen.

#### Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung):

Das Plangebiet wird nur begrenzt zur Naherholung genutzt und beeinträchtigt diese nicht. Die Emissionen der Alpenstraße und der anderen untergeordnete Ortsstraße fallen nach der Erwartung gering aus. Verkehrsgeräusche der B 16, der St 2017 und der Bahnlinie entstehen in ausreichender Entfernung. Die Schreinerei hat den Betrieb eingestellt. Von einer Überschreitung der Orientierungswerte der einschlägigen Lärmschutzregelwerke ist nicht auszugehen. Auf Empfehlung des Landratsamtes wurden Maßgaben für Luftwärmepumpen in die Satzung übernommen, die mögliche Konflikte bei der Lärmsituation im Gebiet minimieren.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Breitenbrunn und wird eingegrünt. Das Plangebiet enthält bisher keine prägenden Strukturen. Gestalterische Festsetzungen und die Grünordnung sorgen für eine gute Einbindung zu Landschaft und Bestandsbebauung. Mittelfristig wird die Bebauung entlang der Alpenstraße Richtung Bauzeile an der Bahnhofstraße im Norden fortgeführt werden. Mit der absehbaren Ortsentwicklung wird das gegenständliche Gebiet keine in die Landschaft wirkende Ortsrandlage mehr sein.

#### Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,35 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, ein Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Die Versickerungseignung wird in einem gesonderten Baugrundgutachten erprobt und geeignete Maßnahmen zur Unterstützung der möglichst flächigen Versickerung durch die Erschließungsplanung vorgesehen. Der Plan soll gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen erfolgen nicht.

### 8. Technische Infrastruktur, Erschließung

#### 8.1 Straßen / Verkehr

Es ist beabsichtigt, die Planstraße als Spielstraße einzurichten. Diese erhält am Gebietseingang öffentliche Stellflächen für ca. 5 PKWs und seitlich versetzt zwei Buchten mit jeweils zwei weiteren Stellplatzflächen längs der Fahrtrichtung. Die Fahrbahn wird im Bereich der Buchten jeweils auf Brutto 4 m verschmälert.

Bei einer späteren Erweiterung der Wohnbebauung nach Norden kann eine durchgehende Straße eingerichtet werden. Hierfür ist dann die öffentliche Grünfläche als Verkehrsfläche umzuwidmen.

Der Fußweg zum Wirtschaftsweg nach Osten wird auf 3,5 m Breite ausgebaut, um im Notfall eine zweite Zufahrt für Einsatzfahrzeuge zu ermöglichen.

Auf den privaten Grünflächen ist insbesondere bei Pflanzungen und Einfriedungen auf die Abstände zu Grundstücksgrenzen zu achten. Die störungsfreie Verrichtung des Winterdienstes und die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer soll nicht beeinträchtigt werden.

#### 8.2 Wasserwirtschaft

Deutlich östlich verläuft ein Gewässer II. Ordnung (Kammel). Eine Hochwassergefährdung ist nicht angezeigt. Der östliche Randbereich des Bebauungsplangebiets befindet sich im wassersensiblen Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen können Überflutungen im Bereich des Vorhabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung für die Gemeinden Breitenbrunn und Pfaffenhausen (Gemeindeteil Weilbach). Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde Breitenbrunn den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen; falls dies nicht möglich ist, ist für eine Wasserhaushaltung über gemeindliche Anlagen gesorgt.

Die Abteilung Wasserrecht beim Landratsamt Unterallgäu, Mindelheim, teilt mit Schreiben vom 12.12.2019 / 33-6323.1 zum Niederschlagswasser mit:

*„Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen soll vor Ort versickert werden. Bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen in neuen Baugebieten ist darauf zu achten, dass das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung vor Ort versickert wird. Bei der Versickerung bitten wir zu beachten, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu berücksichtigen. Sofern die Einleitungen 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.*

*Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgenden Daten mitzuteilen:*

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche

*Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen sofern 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. Mit der Realisierung des verfahrensgegenständlichen Baugebietes darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Sofern sich aus der Berechnung nach dem Merkblatt M 153 die Erforderlichkeit einer Rückhaltung ergibt, ist diese Zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes herzustellen.“*

Zur Regenwassernutzung werden Zisternen empfohlen. Die häusliche Nutzung von Regenwasser ist mit der Gemeinde Breitenbrunn abzustimmen.

Das Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es gedrosselt in einen Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Durch die Erschließungsplanung ist insbesondere nachzuweisen, ob und in welchem Umfang eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt zu beantragen. Es wird empfohlen, die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen berücksichtigt werden können.

Es wird zudem auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) hingewiesen.

### 8.3 Bildung / Freizeit / Wirtschaft

Im Ort gibt es Bäcker, eine Post, Bankfilialen, Restaurants und ein aktives Vereinswesen. Im Gemeindebereich (Bedernau und Loppenhausen eingeschlossen) gibt einen Kindergarten, eine Grundschule und eine Gemeindebibliothek.

### 8.4 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgt über Erweiterungen der bestehenden Netze.

Es sind Breitbandanschlüsse mit Glasfaser an das Netz der Deutschen Telekom vorgesehen. Die Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang Nr. 2019939, PN 268121, teilt mit Schreiben vom 06.12.2019 mit:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

*Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de) / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Die LEW Verteilnetz GmbH Buchloe, teilt mit Schreiben vom 22.01.2020 zum Verfahren mit:

„Gegen die Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Anlagen gesichert ist und die nachstehenden Belange berücksichtigt werden.

#### **Bestehende 20-kV-Kabelleitung U2**

Im Geltungsbereich befindet sich unsere 20-kV-Kabelleitung U2. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegendem Kabellageplan M = 1:500 entnommen werden. Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1 m beiderseits der Trasse. Um eine Beschädigung der Kabelleitung zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten von der ausführenden Baufirma- die aktuellen Kabellagepläne bei unserer:

Betriebsstelle Überauerbach

Ringstraße 18

87719 Oberauerbach

Tel.: 08261/7624-55

[betriebsstelle-oberauerbach@lew-verteilnetz.de](mailto:betriebsstelle-oberauerbach@lew-verteilnetz.de)

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Das beiliegende Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel bitten wir zu beachten.

#### **Stromversorgung**

Die elektrische Versorgung des Baugebietes ist nach Erweiterung unseres Versorgungsnetzes gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

#### **Allgemeines**

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist rechtzeitig ein Spartengespräch anzuberaumen, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen fest-zulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- das Planum der Erschließungsstraße ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen und der derzeit überschaubaren weiteren Entwicklung des Ausbaues unseres Leitungsnetzes zur vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

### 8.5 Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

### 9. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde Breitenbrunn zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt

Kaufbeuren, den

Gemeinde Breitenbrunn, den

Thomas Haag, abtplan

Jürgen Tempel, Erster Bürgermeister