



GEMEINDE BREITENBRUNN

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan „Nördlich Sonnenbühl“

Begründung

zur Planfassung vom 24.01.2023

Projekt-Nr.: 3245.006

Auftraggeber:

Gemeinde Breitenbrunn

Kirchstraße 1

87739 Breitenbrunn

Telefon: 08263 381

Fax: 08263 645

E-Mail: breitenbrunn@vgem-pfaffenhausen.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Birgit Buchinger

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	9
6	Planerisches Konzept	10
7	Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	11
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	12
7.4	Gestalterische Festsetzungen	13
7.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	15
8.1	Bedarfsermittlung	15
8.2	Standortalternativen	15
9	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	16
9.1	Umweltschutz	16
9.2	Artenschutz	16
10	Weitere Belange	18
10.1	Immissionsschutz	18
10.2	Denkmalschutz.....	18

10.3	Klimaschutz	18
10.4	Bodenschutz.....	19
10.4.1	Baugrunduntersuchung	19
10.4.2	Bodenschutz und Grundwasser.....	20
10.5	Brandschutz	21
11	Gewässer und Hochwasser	21
12	Ver- und Entsorgung.....	21
12.1	Umgang mit Niederschlagswasser	21
12.2	Wasserversorgung	22
12.3	Abwasserentsorgung.....	22
12.4	Bauwasserhaltung	23
12.5	Flächenbilanz	23
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild und Parzellarkarte des Plangebiets.....	6
Abb. 2:	Raumnutzungskarte, Regionalplan Donau-Iller, Kachel 17, Entwurf vom 23.07.2019	8
Abb. 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitebrunn, OT Loppenhausen mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	9
Abb. 4:	Landwirtschaftliche Nutzung, Intensivgrünland, Blick von Süden Richtung Westen	17
Abb. 5:	Landwirtschaftliche Nutzung, Intensivgrünland, Blick von Westen Richtung Osten	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Mindestabstände nach Schalleistungspegel von Wärmepumpen	18
Tab. 2:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	18
Tab. 3:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	19
Tab. 4:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	23

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Geotechnischer Bericht; test 2 safe AG, Buchloe vom 30.05.2022
-----------	--

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenbrunn hat in seiner Sitzung vom 29.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Sonnenbühl“ im Ortsteil Loppenhausen beschlossen.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Bodenneuordnung, die Erschließung und die Bebauung des Geländes geschaffen werden. Die Aufstellung ist zur Schaffung von Baurecht erforderlich. Das Plangebiet umfasst ein Flurstück (Fl.-Nr. 347) das aktuell landwirtschaftlich genutzt wird und bereits von der Gemeinde Breitenbrunn erworben wurde.

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Umgriff des Bebauungsplans „Nördlich Bergerstraße“.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Nördlich Sonnenbühl“ soll im beschleunigten Verfahren nach §§13b und 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan wird im einstufigen Verfahren aufgestellt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung abgehandelt. Die Ergebnisse sind in der Begründung unter Pkt. 9.2 erläutert.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegeben Fristen und wurde bei wesentlichen Verfahrensschritten angemessen verlängert. Erneute Beteiligungsverfahren wurden aufgrund des inhaltlich begrenzten Umfangs zeitlich enger befristet. Die Gemeinde Breitenbrunn greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Breitenbrunn mit dem Ortsteil Loppenhausen liegt im Norden des Landkreises Unterallgäu in Schwaben. Neben dem Hauptort Breitenbrunn zählen insgesamt 18 Ortsteile u.a. der Ortsteil Loppenhausen zum Gemeindegebiet. Breitenbrunn ist zur Verwaltungsgemeinschaft Pfaffenhausen zugehörig. Als Siedlungsschwerpunkt ist der Hauptort Breitenbrunn anzusehen, in dem die wesentlichen

öffentlichen Einrichtungen und die Nahversorgung sowie weitere Läden und Geschäfte angesiedelt sind. Der Ortsteil Loppenhausen befindet sich nördlich der Gemeinde Breitenbrunn.

3.1 Lage

Die Gemeinde Breitenbrunn liegt in der naturräumlichen Einheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ im Landkreis Unterallgäu, rd. 25 Kilometer östlich von Memmingen und 15 Kilometer nördlich von Mindelheim.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortschaft Loppenhausen, östlich der Hauptstraße, B16. Es grenzt im Süden und Westen an bestehende Bebauung an. Nördlich und östlich davon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Loppenhausen. Es umfasst das Flurstück Nr. 347 und ist rund 1,2 ha groß.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Loppenhausen liegt an der B16 und ist über die Hauptstraße direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Ortsteil Loppenhausen ist an den ÖPNV durch die Regionalbahn (Mindelheim - Günzburg) angeschlossen.

Plangebiet:

Das Plangebiet ist im Süden über die Erschließungsstraße des südlich angrenzenden Baugebiets an die Berghöferstraße angebunden. Die Berghöferstraße mündet im Süden von Loppenhausen östlich in die B16. Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein geschotterter Geh- und Radweg. Der Bahnhof Loppenhausen befindet sich etwa 1 km vom Plangebiet entfernt.

3.3 Beschaffenheit

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Es befinden sich weder Gehölzbestände noch weitere Biotop- und Nutzungstypen auf der Fläche.



Abb. 1: Luftbild und Parzellarkarte des Plangebiets¹

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an das bestehende Baugebiet „Nördlich Berghoferstraße“.

Das überplante Gebiet liegt durchgehend auf ebenem Gelände. Es weist keine Böschungen, Ranken o.ä. auf. Der Ortsteil Loppenhausen liegt auf einer Höhe von 541 m üNN. Im weiteren Umgriff fällt das Gebiet leicht von Ost nach West ab, ca. 100 m östlich liegt das Gelände auf 560 m üNN.

Bauliche Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich und westlich grenzt überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauung in Form von Einzelhäusern (Einfamilienhäuser) an.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop ist etwa 290 m nördlich vom Plangebiet entfernt (Röhricht-, Großseggen- und Hochstaudensäume an begradigten Bächen nordöstlich bis südöstlich Loppenhausen, Nr. 7828-1028-005).

Die Fläche ist vor allem aufgrund der strukturarmen Landschaft von Norden und Osten gut einsehbar.

Die Flächen sind laut der Bodenschätzung (BayernAtlas)² landwirtschaftlicher Nutzung zugeordnet mit einer Acker-/Grünlandzahl von 63, ein im Landkreis überdurchschnittlicher Wert.

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, abgerufen am 28.09.2022, o.M., mit Kennzeichnung Plangebiet

² Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, Bodenschätzung abgerufen am 04.10.2022

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Breitenbrunn, mit dem Ortsteil Loppenhausen, ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 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. [...]
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...]
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...].
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Donau-Iller Region befindet sich derzeit in Gesamtfortschreibung.

Die Gemeinde Breitenbrunn wird als Siedlungsbereich in der Raumstrukturkarte zugeordnet, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt B III Siedlungswesen, 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.
- G (3) Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt.
- G (4) Ein durch die Festlegung als Siedlungsbereiche begründeter Siedlungsflächenzuwachs soll vorrangig in den Hauptorten umgesetzt werden. Soweit Teilorte über eine besser geeignete ÖPNV-Anbindung

verfügen oder bessere raumstrukturelle Bedingungen vorliegen, kann der Siedlungsflächenzuwachs auch in den Teilorten erfolgen.

Für das Plangebiet sind in der Raumnutzungskarte Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ und Karte 3 „Landschaft und Erholung“ keine Ziele der Raumordnung und Landschaftsplanung dargestellt.

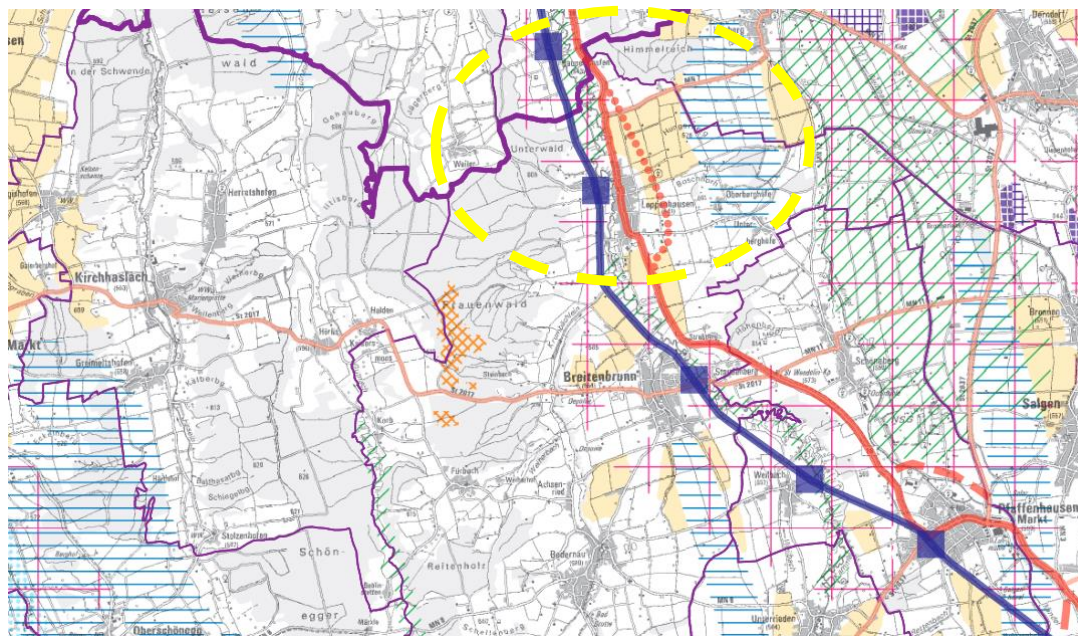


Abb. 2: Raumnutzungskarte, Regionalplan Donau-Iller, Kachel 17, Entwurf vom 23.07.2019

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Breitenbrunn besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, welcher für den Bereich der geplanten Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan mit der vorgesehenen Nutzung kann somit aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

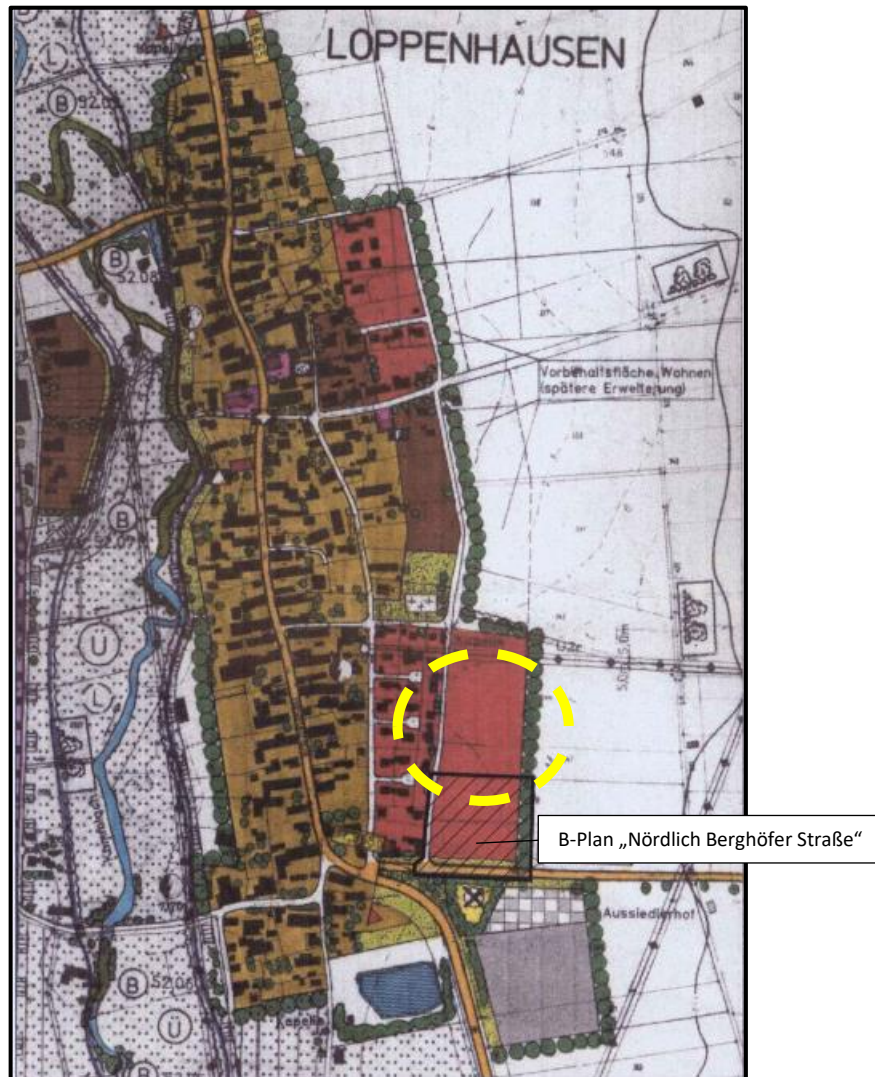


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenbrunn, OT Loppenhausen mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Unmittelbar im Süden grenzt an das Plangebiet das Wohngebiet „Nördlich Berghöfer Straße“. Als Art der baulichen Nutzung ist hier ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan „Nördlich Berghöfer Straße“ ist am 11.09.2004 in Kraft getreten.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum. Neben einer familiengerechten Einzelhausbebauung soll im Plangebiet eine Fläche für den Geschosswohnungsbau entwickelt und somit ein vielseitiges Angebot an Wohnformen und Wohnungsgrößen im Baugebiet bereitgestellt werden. Durch Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes soll ein harmonischer Übergang in die freie

Landschaft geschaffen und die Struktur- und Artenvielfalt im Baugebiet gestärkt werden. Besonders durch einen durchgrünten Straßenraum sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden. Weiter soll mittels einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine verträgliche Einbindung der Bebauung in das Ortsbild erzielt werden.

6 Planerisches Konzept

Mit der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO am südöstlichen Ortsrand von Loppenhausen beabsichtigt.

Das Baugebiet wird durch eine neue Erschließungsstraße an die Straße Sonnenbühl angebunden. Die interne Erschließung erfolgt flächensparend über einen Ringchluss. Davon ausgehend werden die westlichen Bauparzellen und die inneren Bauparzellen erschlossen.

Entlang der neuen Erschließungsstraße werden im öffentlichen Raum Pflanz- und Stellplatzflächen geschaffen, welche zur Auflockerung und Gliederung der Straßenverkehrsfläche beitragen. Die Errichtung privater Grundstückszufahrten ist daher in diesen Bereichen unzulässig, die privaten Grundstückszufahrten sind über ein Planzeichen festgelegt. Der Geschosswohnungsbau ist im Süden des Plangebiets vorgesehen und im Osten des Grundstücks an die Erschließungsstraße angebunden. Die dazu erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage herzustellen. Die Tiefgaragenzufahrt soll im nordöstlichen Bereich des Grundstücks, angebunden an die Erschließungsstraße, hergestellt werden. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im südwestlichen Bereich bietet Spielangebot für den Geschosswohnungsbau sowie für beide Wohngebiete.

Im nordwestlichen Bereich ist das Plangebiet über einen Geh- und Radweg an die westlich bestehende Wegeverbindung angeschlossen. Zudem führt ein weiterer Geh- und Radweg im Bereich des geplanten Spielplatzes vom südlichen gelegenen Wohngebiet in das Plangebiet. Im Baugebiet selbst sind keine gesondert gekennzeichneten Flächen für Fußgänger vorgesehen. Diese werden gemeinsam mit anderen Straßenteilnehmern in einem Straßenkörper geführt.

Im Plangebiet werden zahlreiche Neupflanzungen zur Ein- und Durchgrünung vorgenommen. So tragen Einzelbaumpflanzungen entlang der neuen Erschließungsstraße zu einer Auflockerung des Straßenraumes bei. Des Weiteren ist zur inneren Durchgrünung des Baugebietes die Einfriedung der privaten Grundstücke um 0,7 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dieser private Grünstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, mit Stauden und Gräsern zu bepflanzen und regelmäßig zu pflegen. Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. Strauch- und Baumpflanzungen im Osten des Plangebiets dienen der Eingrünung der geplanten Bebauung.

Neben den Pflanzmaßnahmen, welche zur Stärkung der Strukturvielfalt in der bisher intensiv genutzten Agrarlandschaft beitragen, ist auf der im Osten vorhandenen großzügigen öffentlichen Grünfläche die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes beabsichtigt. Innerhalb dieser Fläche sind Fußwegeverbindungen und die Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird in allen Teilen des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend §1 Abs. 5 BauNVO sind im neu geplanten Wohngebiet nur Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden davon ausgenommen. Dies begründet sich mit dem zusätzlich zu erwartenden Besucherverkehr. Nach Ansicht der Gemeinde entspricht zusätzlicher Besucherverkehr nicht dem Charakter des Baugebietes, da die Verkehrs- und Zufahrtssituation sehr beengt ist und zusätzlicher Verkehr den Charakter einer ruhigen Wohnsituation stören würde. Die Gemeinde möchte nicht störende Handwerksbetriebe zulassen, um kleinhandwerkliche Nutzungen in Kombination mit Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden genannte Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) für unzulässig erklärt, da es sich hierbei um keine „wohnähnlichen Nutzungen“ handelt bzw. um keine Nutzungen handelt, welche für den Bedarf des Gebiets zwingend erforderlich sind.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus beschränkt, um der Nachfrage nach klassischen Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen und der lockeren umgebenden Bestandsbebauung sowie der Ortsrandlage gerecht zu werden. Lediglich für den Geschosswohnungsbau (WA3) werden bis zu 14 Wohneinheiten insgesamt, d.h. max. 7 Wohneinheiten je Einzelhaus, zugelassen und somit ein gemischtes Angebot an Wohnungsgrößen im Plangebiet ermöglicht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet - mit Ausnahme von WA3 (geplanter Geschosswohnungsbau) - eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 festgesetzt. Entsprechend den gem. § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein geltenden Überschreitungsmöglichkeiten darf die zulässige GRZ um bis zu 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Bei der Berechnung der GRZ ist das Baugrundstück maßgeblich. Damit wird eine Bebauung im üblichen Rahmen unter Einhaltung eines angemessenen Freiflächenanteils ermöglicht. Für das WA3 (Geschosswohnungsbau) gilt eine zulässige GR1 von 300 m² pro Hauptgebäude. Um die gewünschte dichtere Bauweise unter Berücksichtigung der angesetzten Anzahl an Pkw-Stellplätzen realisieren zu können, dürfen die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GR2) im WA3 eine Grundfläche von insgesamt maximal 1.430 m² aufweisen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird zwingend über die Zahl der Vollgeschosse sowie über die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe definiert. Die zulässige Wandhöhe wird bei Gebäuden mit der Geschossigkeit I+D (ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss), wie in WA1, auf maximal 4,5 m begrenzt. Das Dachgeschoss ist dabei zwingend als Vollgeschoss auszubauen, um eine eingeschossige Bebauung in Form von Bungalows mit flach geneigtem Dach zu vermeiden. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II zwingend (zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss) in WA2 gilt eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 m. In WA3 ist die Zahl von zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zwingend, die Wandhöhe ist mit 6,5 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe ist wie folgt zu messen:

- Unterer Bezugspunkt: Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoß; Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoß darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der gemäß Planzeichnung festgesetzten angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. Die Bezugspunkte sind die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite rechtwinklig bis zur Oberkante Fahrbahnrand.
- Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der äußeren Dachhaut;

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wird für jedes Hauptgebäude einzeln eine Baugrenze festgesetzt. Durch die eng gewählten Bauräume werden die privaten Freiräume eindeutig definiert und somit eine hohe Wohnraumqualität im Baugebiet geschaffen.

Pro Wohneinheit sind zwei offene Stellplätze zu errichten. Davon ausgenommen ist eine Einliegerwohnung, hier ist pro Einliegerwohnung ein offener Stellplatz zu errichten. Offene Stellplätze sind innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports sowie außerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die für die Bebauung in WA3 nachzuweisende Stellplätze sind ausschließlich in der Tiefgarage unterzubringen.

Garagen und Carports sind innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports zulässig. Vor Garagen- und Carporteinfahrten ist ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Tiefgaragenzufahrt zur Tiefgarage des Geschosswohnungsbaus ist als Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenzufahrten festgesetzt.

Der Umgriff für die Tiefgarage des Geschosswohnungsbaus wird unter den Hinweisen vorgeschlagen. Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überbaute Tiefgaragen sind ausgenommen der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen. Die Überdeckung der Tiefgarage mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 0,4 m und bei Baumpflanzungen mindestens 0,8 m betragen. Die festgesetzten Substrathöhen dienen dazu, ein attraktives Pflanzenwachstum zu

ermöglichen. Um die Bodenversiegelung und deren negative Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, wird empfohlen, die nicht unterbauten Grundstücksbereiche oberirdisch nicht zu versiegeln und notwendige versiegelte Flächen auf den Tiefgaragen anzulegen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.4 Gestalterische Festsetzungen

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erzielen werden Regelungen zur Dachgestaltung getroffen. Demnach sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung in WA1 und WA3 von mind. 35° bis max. 43° zulässig. Für WA2 sind nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 22° bis max. 28° zulässig. Garagen und Carports sind der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und Dachneigung herzustellen. Davon unabhängig werden bei Garagen und Carports begrünte Flachdächer zugelassen. Begrünte Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Klimas. Durch sie werden Stäube und Schadstoffe aus der Luft gefiltert und Niederschlagswasser zurückgehalten. Auch bieten Gründächer einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und tragen dazu bei, die Artenvielfalt in der Stadt zu erhöhen.

Die Dächer sind ausschließlich in einheitlicher Farbe mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbigen Dachziegeln oder gleichwertigem Material einzudecken. Dachaufbauten werden erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen. Ihre Gesamtbreite darf je Dachseite max. 1/3 der Länge des Daches betragen. Dachaufbauten müssen mind. 1 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Haus mindestens 20 % der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Darüber hinaus sind Solarthermieanlagen zulässig. Bei geneigten Dächern dürfen die Photovoltaik- und Solarthermiemodule nicht aufgeständert werden und die Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern (Garagen und Carports) dürfen die Photovoltaik- und Solarthermiemodule aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche zu messen ist. Mit der Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Modulen und Solarthermieanlagen zur Produktion von Energie aus der Sonneneinstrahlung kann der Anteil an Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien am Gesamtenergieverbrauch erhöht und damit ein direkter Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig. Zur Vermeidung von Aufheizeffekten an Dach- und Fassadenflächen sind schwarze Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche und -materialien zu vermeiden. Es wird daher ein Hellbezugswert HBW < 40 (0 = weiß, 100 = schwarz) und ein möglichst hoher TSR-Wert mit geringer thermischer Aufheizung der Außenbauteile empfohlen. Davon ausgenommen sind gliedernde und gestaltende Farbakzente oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie.

Einfriedungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 0,9 m über Gelände zulässig. Die Einfriedung von privaten Grundstücken entlang von Verkehrsflächen ist 0,7 m von der Grundstücksgrenze nach innen abzurücken. Der Teilbereich ist dauerhaft (gemäß textlicher Festsetzung Pkt. 9.3.2) zu begrünen und von jeglicher

Bebauung freizuhalten. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig und zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten. Formhecken sind an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bereich nicht zulässig.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Auffüllungen nicht zulässig.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich keine ABSP Flächen. Die Festsetzung zur Grünordnung dienen der Strukturanreicherung der Fläche und der Eingrünung des Ortsrandes in das Landschaftsbild.

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Baumassen und notwendigen Verkehrsflächen stadt- und landschaftsräumlich einzubinden.

Die Festsetzungen zielen darauf ab, die negativen Einwirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima zu minimieren und auf dem Planungsgebiet trotz der Bebauung und Versiegelung Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Festsetzungen zur Grünordnung im öffentlichen Raum

Um eine gute Aufenthaltsqualität und eine Durchgrünung des Straßenraumes zu erhalten werden Neupflanzungen von Verkehrsbäumen im Bereich der Straßen festgesetzt.

Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind heimische Arten in standortgerechter Auswahl zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige bis zu 3 m Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Die Baumpflanzungen dienen zur Gliederung des Straßenraumes und der Stellplatzflächen sowie der Eingrünung des Baugebiets an geeigneter Stelle. Zudem tragen Sie durch Wasseraufnahme, Verdunstung und Schattenwirkung zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Um das Erscheinungsbild einer straßenbegleitenden Allee zu erreichen, sollen die Alleebäume in einer einheitlichen, standortgerechten Baumart ausgeführt werden.

Als Übergang zur offenen Landschaft ist an der östlichen Grenze des Plangebietes eine 7,5 m breite öffentliche Grünfläche als Extensivgrünland herzustellen. Die öffentliche Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (Saatgutmischung: Anteil Blumen 70%, Anteil Gräser 30%) anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Fußwegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise, Mulden zur Versickerung und Ableitungen von Niederschlagswasser zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig zu entfernen.

Festsetzungen zur Grünordnung im privaten Raum

Für die Baugrundstücke wird festgesetzt, dass je 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist. Durch die Festsetzung wird eine gute Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Um eine gute Durchgrünung des Straßenraumes zu erreichen wird festgesetzt, dass die Einfriedung in einer Tiefe von 0,7 m in das Grundstück zurückzusetzen ist. Der so entstehende private Grünstreifen ist mit Gräsern und Sträuchern extensiv zu begrünen, zu pflegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der private Grünstreifen trägt wesentlich zu einer guten Durchgrünung des Straßenraumes bei, zudem hat die zusätzliche Versickerungsfläche einen positiven Effekt auf das Kleinklima.

Am östlichen Rand des Plangebiets ist auf den privaten Grundstücken eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung von 3 m festgesetzt. Innerhalb der privaten Ortsrandeingrünung ist pro Baugrundstück auf mind. 80% der Randlänge eine zweireihige Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Strauchpflanzung darf dabei abschnittsweise unterbrochen werden. Die Pflanzung immergrüner Gehölze ist nicht zugelassen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mind. einmal verpflanzt sein in einer Höhe von 60 bis 100 cm. Unter Hinweis Punkt 5 im Bebauungsplan finden sich Pflanzempfehlungen heimischer Strauch- und Baumarten.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

8.1 Bedarfsermittlung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die wiederholte Nachfrage nach neuem Wohnraum. Laut dem Regionalplan der Donau-Iller Region wird die Gemeinde dem ländlichen Teilraum zugeordnet, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Um den Wohnraumbedarf zu decken und die Entwicklung der Gemeinde Breitenbrunn zu stärken, soll mit Aufstellung des Bebauungsplans Bau-recht für 13 Wohngebäude geschaffen werden.

Verfügbare Grundstücke innerhalb rechtskräftig ausgewiesener Baugebiete sind im Ortsteil Loppenhausen nicht vorhanden, da sich diese Innenentwicklungspotenziale zumeist in Privatbesitz befinden. Das vorhandene Nachverdichtungspotential im bebauten Ortsbereich soll vorrangig für eine dichtere Bauweise genutzt werden. Zudem ist das verfügbare Flächenpotenzial für die beabsichtigte Entwicklung einer familien-gerechten Einfamilienhausbebauung nicht in ausreichendem Umfang vorhanden.

Um der anhaltenden Wohnraumnachfrage nachzukommen, soll deshalb mit Aufstel-lung des vorliegenden Bebauungsplans der benötigte Wohnraum planungsrechtlich vorbereitet werden.

8.2 Standortalternativen

Nachdem die Gemeinde den Ortsteil Loppenhausen in seiner Entwicklung weiter stär-ken möchte und der wirksame Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer

Wohnbaufläche die geplante bauliche Entwicklung bereits konzeptionell vorbereitet, kommen alternative Standorte nicht in Betracht.

Aufgrund der in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, indem eine bedarfsorientierte Erweiterung der Wohnsiedlungstätigkeit erfolgt. Um die Bodenversiegelung zu minimieren wird die Versiegelung durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf ein notwendiges Maß reduziert. Auch wird die Dimensionierung des Straßenquerschnitts so gering wie möglich gehalten. Zudem hat die Gemeinde eine zeitnahe Bebauung der Grundstücke und die Vermeidung einer langfristigen Grundstücksbevorratung zum Ziel.

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde im Auftrag von der Gemeinde Breitenbrunn eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung durchgeführt. Am 05.09.2022 wurde eine Ortsbegehung zur Einschätzung des möglichen Lebensraum-potentials durchgeführt. Das Plangebiet wird aktuell als intensives Grünland genutzt.



Abb. 4: Landwirtschaftliche Nutzung, Intensivgrünland, Blick von Süden Richtung Westen



Abb. 5: Landwirtschaftliche Nutzung, Intensivgrünland, Blick von Westen Richtung Osten

In der Artenschutzkartierung sind keine Funde im direkten Geltungsbereich und seiner Umgebung verzeichnet (vgl. TK 7828 Kirchheim in Schwaben). Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gibt es keinen Nachweis von Wiesenbrütern im Plangebiet, aufgrund vorhandener Kulissenwirkung westlicher und südlicher Bebauung. Im engeren Talraum der Kammel (Gewässer nordwestlich vom Plangebiet) sind Durchzügler und nahrungssuchende Limikolen bekannt.

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht einzuhalten. Es kommt es zu keinem Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Das Bauvorhaben ist für den Artenschutz daher unbedenklich.

Durch umfangreiche Strauch- und Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen werden im Planungsgebiet trotz Bebauung und Versiegelung neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

10 Weitere Belange

10.1 Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einzuhalten:

Tab. 1: Mindestabstände nach Schalleistungspegel von Wärmepumpen

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.

10.2 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebiets sowie im näheren Umfeld weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Stößt man dennoch im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens auf zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

10.3 Klimaschutz

Tab. 2: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit	<ul style="list-style-type: none"> - Lage am Ortsrand > keine Überhitzung der Siedungsfläche - Austausch von Kaltluft mit der östlich und nördlich gelegenen freien Feldflur durch öffentliche Grünfläche (östliche Eingrünung)

niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge	und lockerer Baustruktur > Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> - Versickerung im Straßenraum über Rigole - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Anordnung von Grünflächen zur Vermeidung von ungeordnetem Abfluss auf Nachbargrundstücke und zur Herstellung von Versickerungsmulden
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> - Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt - Bereitstellung eines Mindestmaßes an Erschließung

Tab. 3: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> - Pflicht von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen - Ergänzung des Geh- und Radwegenetzes

10.4 Bodenschutz

10.4.1 Baugrunduntersuchung

Genauere Untersuchungen zum Baugrund bzw. Grundwasserstand liefert der Geotechnische Bericht durch das Büro test 2 safe AG³. Bei den Feldarbeiten wurden insgesamt drei Bohrsondierungen (BS001, BS002, BS003) bis zu einer maximalen

³ Geotechnischer Bericht „Nördlich Sonnenbühl“ auf den Flur-Nrn. 347 & 344/1, Gmkg. Loppenhausen“ in der Fassung vom 30.05.2022, Büro test 2 safe AG, Ziemetshausen

Tiefe von 5,2 m unter GOK (Geländeoberkante) und zwei Baggerschürfe (SCH01/22, SCH02/22) bis zu einer Tiefe von max. 3,9 m u. GOK durchgeführt.

Folgende wesentlichen Aussagen sind dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen:

Straßenbau

Unter dem Oberboden (Homogenbereich A) mit Mächtigkeiten von 0,0 bis 0,5 m befinden sich Schluffe schwach bis stark sandig. Zudem ist der Oberboden humos mit Pflanzenresten und Wurzeln in brauner bis dunkelbrauner Färbung. In einer Tiefe von 0,3 bis 0,8 sind in einer Übergangzone, Verwitterungsbereich (B) Schluffe sandig, schwach tonig bis tonig anzutreffen. In der Tiefe ab 0,3 bis 4,6 m Hang- und Schwemmsande – C) wurden sandige Ablagerungen (schwach bis stark sandig, tonig und kiesig) aufgeschlossen. Die rein kiesigen Ablagerungen (D) beginnen ab einer Tiefe von 4,0 bis 5,2 m unter GOK. Hier sind nach Bohrungen Kies, sandig bis stark sandig und schwach schluffig bis schluffig anzutreffen.

Grundwasser

Im Zuge der Feldarbeiten wurde kein Grund- bzw. Schichtwasservorkommen angetroffen. Der Grundwasserdruckspiegel liegt im Untersuchungsgebiet nach Angaben des UmweltAtlas Bayern etwa zwischen Kote 538 und 542 m üNN, entsprechend einem Grundwasserflurabstand im Erschließungsgebiet von rund 4 m bis 7 m Tiefe unter Geländeoberkante.

Versickerung

Anhand der im bodenmechanischen Labor ermittelten Kornverteilungskurven wurden für die Homogenbereiche C und D orientierend die k_f -Werte berechnet. Für die Berechnung wurde die Formel nach USBR [7] angewendet.

Demnach sind lediglich die quartären Kiese, die bei der Bohrungen BS002 ab einer Tiefe von 4,3 m bis 5,2 m unter GOK erkundet wurden für eine Versickerung geeignet. Im Bereich der restlichen Bohrungen in der Tiefe von 0,7 m bis 3,2 m ist der Durchlässigkeitsbereich durchlässig bis schwach durchlässig.

10.4.2 Bodenschutz und Grundwasser

Laut Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Immissionsschutz, Abfallrecht, Bodenschutz mit Schreiben vom 13.12.2022 sind für den Fall, dass im Rahmen der geplanten Bauvorhaben durchzuführenden Erdarbeiten (z.B. Erstellen von Fundamenten, Unterbau für Bodenplatten und Stellplätze, Entwässerungseinrichtungen etc.) schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen festgestellt werden, unverzüglich der amtliche Sachverständige am Wasserwirtschaftsamt Kempten sowie das Landratsamt Unterallgäu (SG 31, Bodenschutz) hiervon zu informieren. Die weiteren Erdarbeiten sind ggf. von einem hinzugezogenen qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren.

10.5 Brandschutz

Eine nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 in „Allgemeinen Wohngebieten“ Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/h) ausreichend über zwei Stunden ist im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt. Besondere einzelne Nutzungseinheiten sind im Baugebiet nicht vorgesehen. Die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen werden von der Gemeinde Breitenbrunn bereitgestellt und unterhalten. Der Hydrantenabstand liegt zwischen 80 m und maximal 120 m. Die empfohlenen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) werden installiert, Unterflurhydranten finden keine Verwendung. Die Erschließungsstraße ist für Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge entsprechend ausgelegt.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern bei der Erschließungsplanung vorgesehen und sind zu kennzeichnen.

11 Gewässer und Hochwasser

Im räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung sind keine Oberflächengewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Aufgrund der Hanglage muss mit wild abfließendem Hangwasser gerechnet werden. Abfließendes Hangwasser wird über einen Damm entlang des östlich verlaufenden Feldweges schadlos nördlich und südlich des Baugebiets abgeleitet. Die Fläche ist im B-Plan als öffentliche Grünfläche gesichert.

Das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ ist durch die Bauherren und deren Planer zu beachten.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksflächen ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichem Grund entwässert werden. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Bauantrag einzureichen. Einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) kann nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann (s. Stellungnahme LRA Unterallgäu, Wasserrecht mit Schreiben vom 21.11.2022). Ergänzend weist das Wasserwirtschaftsamt Kempten in seiner Stellungnahme vom 12.12.2022 darauf hin, dass eine Versickerung nicht innerhalb der Altlastenverdachtsfläche erfolgen darf.

In WA1 und WA2 sind pro 100 qm Grundstücksfläche auf dem Grundstück mind. 0,5 cbm (500 l) Nutzvolumen zur Regenwassersammlung herzustellen. Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser auf öffentlichen Belagsflächen wird größtenteils über Rigole im Untergrund versickert. Zu einem geringen Anteil wird Oberflächenwasser in den öffentlichen Grünflächen versickert.

Bei privaten Bauvorhaben sind bei Versickerung 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.

Die kommunalen Einleitungen fallen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, für die Versickerung des Niederschlagswassers werden beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis eingereicht. Eine Erlaubnisfreiheit liegt demnach nicht vor.

Folgende Regelwerke zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu berücksichtigen:

- DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
- DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“
- DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE)

12.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet kann durch den Zweckverband Wasserversorgung Breitenbrunn mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

12.3 Abwasserentsorgung

Eine Entsorgung der anfallenden Abwässer ist im Trennsystem vorgesehen (Schmutzwasser wird getrennt von Niederschlagswasser entsorgt).

Das Schmutzwasser der Privatflächen wird über einen neu geplanten Schmutzwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal von Loppenhausen angeschlossen.

Das Kontingent der Gemeinde Breitenbrunn an der Kläranlage Krumbach ist nach Aussage der Gemeinde Breitenbrunn für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend.

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. Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird verwiesen.

12.4 Bauwasserhaltung

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen. (siehe Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu, Wasserrecht mit Schreiben vom 21.11.2022 im Zuge der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung).

12.5 Flächenbilanz

Tab. 4: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		11.830 m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA) <i>davon private Grünflächen</i>	8.844 m ² 892 m ²
2.	Verkehrsflächen <i>davon öffentliche Straßenverkehrsfläche</i> <i>davon Rad- und Fußweg</i>	1.650 m ² 1.493 m ² 157 m ²
3.	Grünflächen <i>davon öffentliche Grünfläche</i> <i>davon Spielplatz</i>	1.336 m ² 773 m ² 563 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Parallel zum Bauleitplanverfahren findet die Erschließungsplanung des Baugebiets statt, sodass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Erschließung und Veräußerung der Baugrundstücke zu rechnen ist.

Mit dem Bebauungsplan entstehen auf einer Planfläche von rund 1,2 ha in der Gemeinde Breitenbrunn, Ortsteil Loppenhausen, 12 Bauparzellen. Damit soll der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde und in der Region begegnet werden. Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur, wie z.B. steigender Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen sind ggf. zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, welche insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung sowie die neuen Verkehrsflächen führen zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die umweltbezogenen Auswirkungen so gering wie möglich gehalten.