Gemeinde Schwabsoien

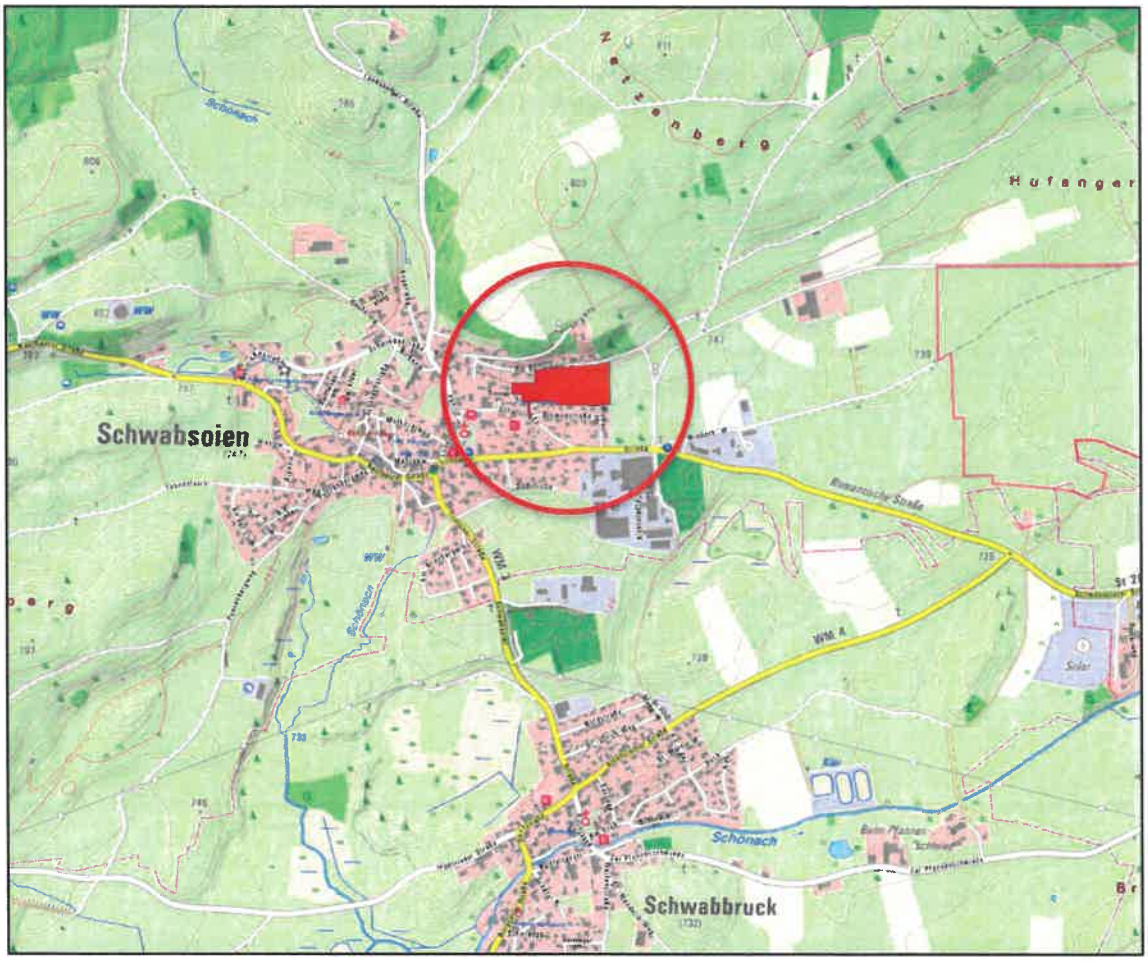
BEBAUUNGSPLAN
„KIRSCHBICHEL“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 30.05.2022

Bestandteile des Bebauungsplans:

1. **Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichen (M 1:1000) mit Verfahrensvermerken**

2. **Textteil mit**
   - **I Präambel**
   - **II Satzung (Festsetzungen durch Text)**
   - **III Begründung**



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Schwabsoien, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt mit Sitzung vom 30.05.2022 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10, 13, 13a und 13b** des **Baugesetzbuches (BauGB),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), den vorliegenden

Bebauungsplan
„Kirschbichel",

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 30.05.2022 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am ....18. AUG. 2022..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Zwischen Blumen- und Schulstraße" in der Fassung vom 10.10.1989, bekannt gemacht am 22.12.1989, sowie dessen Erweiterung in der Fassung vom 27.02.1992, bekannt gemacht am 17.07.1992, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

Hinweise: Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde / der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse („Link") die Planung eingesehen werden kann.
Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.
Der Bebauungsplan wurde gemäß §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 und 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

GEMEINDE SCHWABSOIEN

Schwabsoien, den ....19. AUG. 2022.....

BAYERN · GEMEINDE SCHWABSOIEN · (Siegel)

.....

1. Bürgermeister Manfred Schmid

II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 30.05.2022.
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.

1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 159, 161, 163 (TF = Teilfläche), 165 (TF), 166/2, 167, 167/3, 169, 170/1, 171, 171/2 (TF), 171/11 (TF), 171/21 und 184, jeweils der Gemarkung Schwabsoien.

1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) untergliedert in 3 Baugebietsteilflächen mit den Bezeichnungen „WA-1", „WA-2", und „WA-3".

2.2 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften" sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2.3 Ferner sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes", „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", „Anlagen für Verwaltungen", „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2.3.1 Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk (als fernmeldetechnische Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) sind unzulässig.

2.4 In den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" wird die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude, definiert als Einzelhaus, auf maximal 2 WE bis zu einer Grundstücksgröße von 750 m² sowie über einer Grundstücksgröße von 750 m² auf maximal 3 WE begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2.4.1 Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Doppelhaushälften (Gebäude(teil) eines Doppelhauses) beträgt:

A) 1 WE bei einer Grundstücksgröße bis 500 m²;
B) 2 WE bei einer Grundstücksgröße über 500 m² bis 750 m²;
C) 3 WE bei einer Grundstücksgröße über 750 m².

2.4.2 Im Baugebiet „WA-3" sind max. 2 WE pro Wohngebäude allgemein zulässig.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene zulässige Grundflächenzahl bestimmt (GRZ; für die gem. § 19 Abs. 1 & 2 BauNVO gesamte Über- und Unterbauung). Zum anderen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Werte für die Wandhöhen (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß sowie für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse maßgebend.

3.1.1 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

3.2 Die max. zulässige Grundfläche für Einzelhäuser (Gr, für die Haupt- / Wohngebäude; gemessen an den Außenwänden) beträgt 150 m².

3.2.1 Die max. zulässige Grundfläche (Gr, gemessen an den Außenwänden) für Doppelhaushälften (Gebäude(teil) eines Doppelhauses) beträgt:

A) max. 80 m² bei einer Grundstücksgröße bis 500 m²;
B) max. 95 m² bei einer Grundstücksgröße über 500 m² bis 750 m²;
C) max. 110 m² bei einer Grundstücksgröße über 750 m².

3.3 Die Mindestgrundstücksgröße in den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" beträgt 500 m² pro Einzelhaus sowie 300 m² pro Doppelhaushälfte (Gebäude(teil) eines Doppelhauses).

3.3.1 Die Mindestgrundstücksgröße im Baugebiet „WA-3" beträgt 700 m² pro Einzelhaus.

3.4 Als Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) des Haupt- / Wohngebäudes gilt:

A) Baugebiet „WA-1":
- Gebäude-Typ 1 (mit Dachneigung (DN) zwischen 18°-28°):
  WH hang- bzw. nordseitig max. 5,60 m und tal- bzw. südseitig max. 7,0 m;
- Gebäude-Typ 2 (mit DN zwischen 34°-36°):
  WH hang- bzw. nordseitig max. 4,80 m und tal- bzw. südseitig max. 7,0 m.

B) Baugebiet „WA-2":
- Gebäude-Typ 1 (mit DN zwischen 18°-28°):
  WH max. 5,60 m (allseitig).
- Gebäude-Typ 2 (mit DN zwischen 34°-36°):
  WH max. 4,80 m (allseitig).

C) Baugebiet „WA-3":
- WH tal- bzw. südseitig max. 7,0 m.
- FH max. 6,75 m.
  (zulässig sind Gebäude mit DN zwischen 18°-28°)

3.4.1 Die Wandhöhen-Festsetzungen § 3.4 gelten in den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten.
Im Baugebiet „WA-3" darf die Wandhöhe (WH) auch eines nord-, ost- oder westseitig errichteten Quergiebel(bauwerke)s / Querbaus die WH des Hauptgebäudes an der entsprechenden Fassadenseite nicht überschreiten.

3.5 Die hang- bzw. nordseitigen Wandhöhen (WH) gem. § 3.4 sowie die Wandhöhen gem. § 3.4 Unterziffer B) werden durch das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der OK der Dachhaut in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand bestimmt.

3.5.1 Die tal- bzw. südseitigen Wandhöhen (WH) gem. § 3.4 werden definiert als das senkrechte Maß zwischen der OK des Bestandsgeländes und / oder des hergestellten bzw. herzustellenden und veränderten Geländes als unterer Bezugspunkt und dem Schnittpunkt mit der OK der Dachhaut in Verlängerung der traufseitigen Außenwand als oberer Bezugspunkt.

3.5.2 Die Firsthöhe (FH) gem. § 3.4 Unterziffer C) wird durch das senkrechte Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut am First bestimmt.

3.6 Höhenlage der Gebäude: Für die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) der Hauptgebäude der einzelnen, nummerierten Baugrundstücke gelten folgende max. Höhenlagen in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull):
(Hinweis: die Nummerierung der festgelegten bzw. vorgeschlagenen Baugrundstücke ist den Eintragungen in der Planzeichnung jeweils zu entnehmen!)

	Nummer Grundstück	Höhenlage in m ü.NN
Baugebiet „WA-1"	1	747,90
	2	747,90
	3	747,50
	4	747,20
	5	747,55
	6	747,85
	7	747,00
	8	746,85
Baugebiet „WA-2"	9	747,60
	10	747,95
	11	748,00
	12	747,75
	13	747,40
	14	747,50
	15	747,90
	16	748,05
	17	747,95
	18	747,95
Baugebiet „WA-3"	19	754,70
	20	755,75
	21	756,45
	22	756,40
	23	755,95
	24	755,90

3.6.1 Bei Doppelhäusern ist grundstücksübergreifend für beide Doppelhaushälften jeweils der höhere Wert der festgesetzten Höhenlage der betreffenden Grundstücke aus der Tabelle unter § 3.6 maßgebend.

3.6.2 Den topographischen (kleinräumlichen) Gegebenheiten geschuldete, nachweislich erforderliche Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweise: - Auf den zugehörigen Übersichtsplan zur Konzeption der Höhenfestlegungen der OK RFB EG in m ü.NN, der den Planunterlagen als Anlage 1 zur Begründung beigelegt ist, wird hingewiesen.
- Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegenden Unterlagen sind Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Es gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Schwabsoien vom 25.01.2021", in Kraft getreten am 01.02.2021.

4.2.1 Im Übrigen gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021.

4.2.2 Abweichend von § 4.2.1 ist in den Baugebieten „WA-1" und „WA-3" die Errichtung von Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu max. 6,0 m (Vorrang vor Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) zulässig (gemessen zwischen dem natürlichen Bestandsgelände und der OK der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenwand). Der § 5.4 (i.V.m. der Festsetzung der max. zulässigen Höhenlagen für die OK RFB EG gem. § 3.6) besitzt dabei allerdings übergeordnete Gültigkeit bzw. ist vorrangig anzuwenden.
Satz 1 findet keine Anwendung gegenüber sämtlichen an den Plangebietsumgriff angrenzenden Grundstücken (v.a. Fl.-Nrn. 158/3, 171/22 und 171/23).

4.2.3 Abweichend von § 4.2.1 ist in den Baugebieten „WA-1" und „WA-3" i.V.m. Zufahrten zu Grenzgaragen die Errichtung von Stützmauern auf bzw. unmittelbar an der Grenze mit einer Höhe bis zu max. 3,0 m (Vorrang vor Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO) zulässig (gemessen zwischen dem natürlichen Bestandsgelände in der Senkrechten zur OK Mauer). Auf § 7.3.2 a) wird ergänzend verwiesen.

4.2.4 Den topographischen (kleinräumlichen) Gegebenheiten geschuldete, nachweislich erforderliche Überschreitungen i.V.m. den Höhenfestlegungen der baulichen Anlagen gem. §§ 4.2.2 und 4.2.3 können ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass durch diese abweichenden Regelungen von den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO bereichsweise bzw. entsprechend den topographischen Gegebenheiten sowohl grenzständige Garagenbauwerke / Grenzgaragen nach Richtung Süden sowie damit auch unmittelbar entlang des Nachbargrundstückes bezogen auf die WH bis zu 6 / 6,5 m als auch grenzständige Stützmauern i.V.m. den Zufahrtsbereichen zu diesen Grenzgaragen bis zu 3 m Höhe aus dem natürlichen Bestandsgelände herausragen können. Insbesondere ist dies im Baugebiet „WA-1" bei den in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücken Nrn. 3, 4 und 5 sowie im Baugebiet „WA-3" im Fall der Grundstücke mit Nrn. 19, 20 und 24 gegeben / möglich.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Gebäudeteile des Hauptgebäudes dürfen diese nicht überschreiten.

4.3.1 Abweichend von § 4.3 ist insb. eine Überschreitung durch Dachüberstände gem. § 6.4 sowie zusätzlich im Baugebiet „WA-3" sowohl nach Richtung Norden durch eine Eingangsüberdachung, ohne eigene Seitenwände, im Erdgeschoss von bis zu 1,5 m Tiefe (gemessen an der nordseitigen Gebäudeaußenwand) und max. 6,0 m² Dachfläche als auch nach Richtung Süden durch eine nicht überdachte Terrasse bis zu 4,0 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; gemessen an der südseitigen Gebäudeaußenwand) zulässig.

4.4 In den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im Baugebiet „WA-3" sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

5.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Baugrenzen

und der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen" errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).

5.1.1 Innerhalb der mit Zweckbestimmung als „Ga" gekennzeichneten Flächenumgrenzung im Baugebiet „WA-1" ist nur die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig.

5.1.2 Abweichend von §§ 5.1 und 5.1.1 sind „offene" bzw. nicht überdachte Stellplätze in den Baugebieten „WA-1" und WA-3" zusätzlich bis zu einem Abstand von max. 15 m zu den Straßenbegrenzungslinien im gesamten Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) zulässig.
Im Baugebiet „WA-2" sind diese im gesamten Bereich des Baulandes allgemein zulässig.

5.2 Abweichend von §§ 5.1 und 5.1.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen, etc.) im gesamten Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber den Straßenbegrenzungslinien situiert werden.
Die Errichtung von Einfriedungen gem. §§ 7.1 i.V.m. 7.2 sowie von Stützmauern gem. §§ 7.3.2 bis 7.3.4 ist innerhalb des nach Satz 1 definierten Vorgartenbereiches zulässig.

5.2.1 Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen bzw. Sichtschutzzäune, welche die max. zulässige Höhe von Einfriedungen gem. § 7.1 übersteigen, müssen zu den Grenzen privater Nachbargrundstücke weiterhin einen Mindestabstand von 1,0 m aufweisen; Hecken sind davon ausgenommen. Abweichend davon besitzt der § 7.3.1 übergeordnete Gültigkeit.

5.2.2 Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehältnisse sind in bauliche Anlagen zu integrieren.

5.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss zum öffentlichen Straßenraum / zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mindestens 5,50 m eingehalten werden.

5.4 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. -gebäuden darf innerhalb der Baugrenzen und der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen" traufseitig max. 3,0 m betragen, die Firsthöhe (FH) bei Ausführung mit einer Dachneigung (DN) zwischen 34°-36° max. 5,50 m sowie bei Ausführung mit einer DN zwischen 18°-28° max. 5,0 m.
Bezugshöhen stellen für die WH die Oberkanten (OK) Rohfußboden (RFB) EG und der Dachhaut an der Traufe i.S.d. senkrechten Verlängerung der Außenwand sowie für die FH die Oberkanten RFB EG und der Dachhaut senkrecht gemessen am First dar.
Die OK RFB EG darf die maximal zulässige Höhenlage in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull) des Hauptgebäudes der einzelnen, nummerierten Baugrundstücke gem. § 3.6 nicht überschreiten (entsprechend sind tiefer gelegene OK RFB EG als diejenige des Hauptgebäudes möglich / zulässig).

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen und dringend empfohlen, dass Zufahrten mit einer max. Neigung (Steigung / Gefälle) von 5 % ausgeführt werden.

5.4.1 Innerhalb der mit Zweckbestimmung als „Ga" gekennzeichneten Flächenumgrenzung im Baugebiet „WA-1" darf die OK RFB EG der Gebäude max. 0,3 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der östlich zugeordneten (neu errichteten) Erschließungsstraße liegen. Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK RFB des Erdgeschosses dar.

5.4.2 Im übrigen Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) gilt für die dort zulässigen Nebenanlagen eine WH von max. 3,0 m, definiert als das jeweils senkrechte Maß zwischen der Geländeoberkante (als unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufe oder bis zum oberen Abschluss der Wand (als oberer Bezugspunkt).

Hinweis: Aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

5.5 Garagenstellplätze, die nicht höhengleich mit der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Zufahrt ausgeführt sind (Doppel-Parksysteme wie z.B. Duplex-Garagenstellplätze, etc.), können nicht auf die Richtzahl für den Stellplatzbedarf / -nachweis angerechnet werden.

5.6 Die gemeindliche „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Schwabsoien" inkl. der Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung ist zu beachten bzw. anzuwenden.

5.6.1 Abweichend von § 5.6 sind bei Wohneinheiten (WE) bis zu einer Größe von 50 m² pro WE 1,5 Stellplätze sowie für WE über 50 m² 2,5 Stellplätze pro WE nachzuweisen, wobei die Anzahl der Stellplätze jeweils auf den nächsten ganzen Zahlenwert aufzurunden ist (bei WE < 50 m²: 1 WE/Zahlenwert von 1,5 = 2 Stellplätze bzw. bei 3 WE/Zahlenwert von 4,5 = 5 Stellplätze; bei WE > 50 m²: 1 WE/Zahlenwert von 2,5 = 3 Stellplätze bzw. bei 3 WE/Zahlenwert von 7,5 = 8 Stellplätze).

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

6.1 Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit dem First mittig über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 zu 1,2 betragen. Bei Doppelhäusern gelten beide Doppelhaushälften gemeinsam gestalterisch als eine Einheit bzw. als ein Hauptgebäudekörper; der First muss durchgehend und mittig über beide Doppelhaushälften verlaufen.
Versprünge in der Fassade / Versatz der Außenwände, Erker und dergleichen sind zulässig.

6.1.1 Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt in den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" max. 11 m sowie im Baugebiet „WA-3" max. 10 m.
Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudelänge (längere Gebäudeseite / Traufseite) beträgt für die in den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" zulässigen Doppelhäuser max. 20 m.

6.1.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
Bei Doppelhäusern, die über die im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen (s. gesonderte Nummerierung der Grundstücke) hinweg errichtet werden, ist diejenige Firstrichtung maßgebend, die jeweils senkrecht auf die in der Planzeichnung eingetragene (gemeinsame) Grundstücksgrenze gerichtet ist.

6.1.3 Die Errichtung von Grenzgaragen ist nur giebelständig / mit der Giebelseite zur Grundstücksgrenze hin ausgerichtet zulässig.

6.2 Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig. Bei Hauptgebäuden müssen die beiden Dachseiten zudem eine symmetrische Gestalt aufweisen. In den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" sind sowohl Dachneigungen (DN) zwischen 18°-28° (Gebäude-Typ 1, mit WH bis max. 5,60 m) als auch DN zwischen 34°-36° (Gebäude-Typ 2, mit WH bis max. 4,80 m) zulässig. Im Baugebiet „WA-3" sind nur DN zwischen 18°-28° zulässig.
(Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.2.1 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6.2.2 Abweichend von § 6.2 sind für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Pultdachformen mit den in der Planzeichnung

eingetragenen Dachneigungen sowie zusätzlich Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen bis 18° Dachneigung zulässig.

6.3 Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig (Hinweis: der rote Farbton muss dabei dominieren!).
Glänzende und reflektierende Oberflächen bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) sind unzulässig.

6.3.1 Abweichend von § 6.3 sind engobierte Oberflächen sowie Anlagen nach § 6.10.2 zulässig.
Zudem sind Dachbegrünungen allgemein zulässig.

6.3.2 Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.

6.3.3 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig.
Ebenfalls ist eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig.

Hinweis: Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.

6.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden müssen (ohne Dachrinne) an der Traufe sowie im Bereich des Ortganges mind. 0,60 m betragen und dürfen einen Höchstwert von max. 1,5 m nicht überschreiten.
Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.

6.4.1 Dachüberstände von Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden sowie überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen die Dachüberstände des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6.5 Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden sowie ausnahmslos auf bzw. in direkter Verbindung mit der Dachhaut des Hauptdaches zulässig.

6.6 Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachhaut des Hauptdaches eine Mindestneigung von 35° aufweist. Die Dacheindeckung ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.6.1 Es sind nur Giebelgauben und Schleppgauben zulässig. Die Dachneigung von Schleppgauben muss gemessen / ausgehend von der Horizontalen mind. 15° und darf max. 20° aufweisen; die Höhe an der traufseitigen Außenwand darf max. 2,5 m, gemessen von der OK FFB Obergeschoss (OG) bis zur OK der Dachhaut nicht überschreiten.
Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.

6.6.2 Zulässig sind Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 2,50 m je Gaube (Rohbauaußenmaß). Als Abstand zur giebelseitigen Außenwand ist mind. 1,5 m einzuhalten. Die Summe der Breiten aller Dachgauben je Dachseite darf $^1/_3$ der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Hinweis: Die Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen.

6.7 Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) sind nur in den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" zulässig.
Diese dürfen (jeweils gemessen an den Außenwänden) bezogen auf ihre Breite $^1/_3$ der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur giebelseitigen Außenwand aufweisen.
Je Gebäudeseite ist nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig.

6.7.1 Die Breite von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten darf (jeweils gemessen an den Außenwänden) höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes betragen. Ferner müssen diese, gemessen an den jeweiligen Außenwänden, mind. 1,5 m vor den Hauptbaukörper hervortreten.
In den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" ist je Gebäudeseite ein Quer- / Wiederkehrbau gem. den Sätzen 1 und 2 zulässig. Im Baugebiet „WA-3" ist die Errichtung nur eines Quer- / Wiederkehrbauwerks mit gleicher Wandhöhe wie das Hauptgebäude gem. den Sätzen 1 und 2 pro Hauptgebäude zulässig.

6.7.2 Ausgenommen von § 6.7.1 Satz 1 sind als Quer- / Wiederkehrbauten in das Dach des Hauptgebäudes einschiftende Garagen.

6.7.3 Die Breite von Längsbauten /-anbauten darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6.7.4 Die Dacheindeckung von außenwandbündigen Dachaufbauten, Quergiebel(bauwerke)n und von Längsbauten /-anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.8 Der First bzw. obere Abschluss von Gauben, außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln sowie sonstigen Anbauten (Längs- bzw. Quer- / Wiederkehrbauten) muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen. Die Wandhöhe von Längsanbauten darf max. die WH des Hauptgebäudes betragen.

6.8.1 Die Dachneigung der Dachaufbauten und sonst. Anbauten darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6.8.2 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten gem. §§ 6.6 und 6.7 darf je Dachseite 50 % der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

6.8.3 Der Mindestabstand zwischen 2 Dachaufbauten beträgt 1,50 m.

6.8.4 Doppelhäuser gelten (gemeinsam bezogen auf beide Doppelhaushälften) gestalterisch als eine Einheit bzw. als ein Hauptgebäudekörper.

Hinweis: Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.

6.9 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte, gestrichene oder holzverschalte Flächen zulässig. Fassadenverkleidungen aus Keramik, Kunststoff und Spaltklinker sind unzulässig. Für den Außenanstrich sind grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben nicht zulässig (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen). Auffallende Putzstrukturen und Sichtziegelfassaden sind unzulässig.

6.9.1 Gebäude in Holzbauweise sind allgemein zulässig.

6.10 Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

6.10.1 Schornsteine, ggf. nachweislich erforderliche Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder), etc. dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.

6.10.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer möglichst zusammenhängenden, harmonisch wirkenden Fläche erfolgen.

6.10.3 Werbeanlagen sind unzulässig.
Werbeanlagen, die ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, können an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.
Diese müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

Im Übrigen gilt die „Satzung über Werbeanlagen" der Gemeinde Schwabsoien in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung.

§ 7 EINFRIEDUNGEN

7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über OK Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.

7.1.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

7.2 Für die Einfriedung / -zäunung dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden.

7.2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien sowie auch der öffentlichen Grünflächen ist nur die Verwendung von transparenten Holzzäunen zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern aus heimischen Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen / Pfosten aus Metallprofilen und Betonelementen geringen Querschnittes zulässig.

7.2.2 An den restlichen Grundstücksgrenzen ist weiterhin die Verwendung von transparenten Metallzäunen, darunter z.B. von Maschendrahtzäunen / -geflechten und Draht- / Stabgitterzäune zulässig. Kunststoffzäune sind allgemein unzulässig.

Hinweis: Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen.

7.3 Abweichend von den §§ 7.1, 7.2 und 5.2.1 Satz 1 sind zulässig:

7.3.1 Auf der Grenze zwischen Doppelhaushälften einmalig ein Sichtschutzzaun bzw. eine Terrassentrennwand mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe (der Außenwand vorgelagert) von bis zu 4,0 m, gemessen an der Gebäudeaußenwand.

7.3.2 Nachweislich erforderliche Stützmauern

a) auf bzw. entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrten zu Garagen/Grenzgaragen im gesamten Bebauungsplangebiet (bzgl. der Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-3" wird ergänzend auf §§ 4.2.3 & 4.2.4 hingewiesen). Die Höhe der Stützmauer darf dabei die Höhe des Zufahrtsbereiches über die gesamte Länge der Zufahrt hinweg um max. 0,1 m überschreiten, gemessen an den OK der angrenzenden Außenkanten der Zufahrtsfläche und der OK Mauer; bei direkt angrenzenden Zufahrten ist hierfür die jeweils höher gelegene Zufahrtsfläche maßgebend.

b) nur innerhalb des Baugebietes „WA-2", zur Abfangung/Gestaltung des Geländes, auf bzw. entlang und im Bereich der Grenzen des Baugebietes „WA-2" zum Baugebiet „WA-3" im Umgriff / Nahbereich des Grenzverlaufs, definiert als 6 m tiefer Flächenbereich gemessen von den jeweils nördlichen Grundstücksgrenzen (der in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücke Nrn. 9 bis 16).

7.3.3 Der Topographie geschuldete, nachweislich erforderliche weitere Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen können ausnahmsweise zugelassen werden.

7.3.4 Sichtbare (nicht in das Gelände integrierte) Stützmauern sind naturnah bzw. mit Natursteinen verkleidet oder aus Natursteinen auszuführen.

7.3.5 Die (zusätzlich erforderliche) Errichtung von Einfriedungen gem. §§ 7.1, 7.2 und 7.2.2 auf Stützmauern gem. §§ 7.3.2 und 7.3.3 ist zulässig.

Hinweis: Sollte i.V.m. der Errichtung einer Mauer eine begehbare Fläche mit einem Höhenunterschied von mehr als 0,5 m zum Nachbargrundstück entstehen, so ist die äußere Kante der Mauer zu umwehren (Art. 36 BayBO).

7.4 Entlang der Straße „Am Kellerberg" bzw. im Baugebiet „WA-3" sind die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

7.5 Die Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche) vor Garagen und Stellplätzen sind auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

7.6 (Durchgehende, dichte) Heckenpflanzungen und insbesondere Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone definiert als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig; Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind dort in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichteren, geschlossenen Hecken freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes erzeugt wird.

§ 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

8.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).

8.3 Auf der als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Naherholung, Strukturvernetzung und Spartenerschließung" festgesetzten Fläche ist (neben der Umsetzung von Grünflächen / -maßnahmen) insb. auch die Errichtung von Wegeflächen inkl. der hierfür für die verkehrstechnische Ordnung, Orientierung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Beschilderungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen, etc.) sowie von Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung zulässig.

8.4 Für alle im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.

8.4.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.

8.5 Auf Privatgrundstücken ist pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Wuchsordnung) oder heimischer Obstbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen jeweils bereits eingetragene Anzahl an Gehölzen mit Pflanzbindung kann von dieser m²-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.

8.6 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 2. Wuchsordnung (standortgerechte, artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf § 8.4.1 wird verwiesen.
Alternativ ist auf Privatgrund bei frei stehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

8.6.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist bis zu 10 m veränderlich. Die festgesetzten straßenraumbegleitenden Gehölze sind dabei jedoch in einem Abstand bis zu max. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu pflanzen.

8.6.2 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

8.7 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden zweiten Vegetationsperiode auszuführen.

Hinweise: Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./(29.)02. zu erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau zulässig.

§ 9 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

9.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder / -dreiecke sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.

9.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Hinweis: Es sind ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten fortwährend zu gewährleisten.

§ 10 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

10.1 Geländeveränderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen, auf Grundlage der Höhenlagen-Festlegungen gem. §§ 3.6 und 5.4, notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an / entlang der Grundstücksgrenzen zu beschränken.

10.1.1 Integration der Hauptgebäude in den *Baugebieten „WA-1" und „WA-3", südseitig:* Die §§ 3.4 i.V.m. 3.5.1 sind zu beachten. Entsprechende Geländeveränderungen sind einerseits in Form von Abgrabungen allgemein zulässig sowie andererseits ggf. Geländeangleichungen in Form von Geländeauffüllungen / -aufschüttungen zwingend vorzunehmen.

10.1.2 Integration der Hauptgebäude in den *Baugebieten „WA-1" und „WA-3", nordseitig:* Der Abstand zwischen OK RFB EG und der OK anstehendes Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw.

verändertes Gelände) darf gemessen an der Außenwand eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen.

10.1.3 Integration der Hauptgebäude im *Baugebiet „WA-2", allseitig:* Der Abstand zwischen OK RFB EG und dem unter die OK RFB EG abgegrabenen Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) darf gemessen an der Außenwand allseitig eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen.

10.1.4 Integration von *Grenzgaragen sowie Stützmauern* entlang der Grundstücksgrenzen *auf den Nachbargrundstücken*: Anböschungen bzw. Aufschüttungen / Geländeangleichungen der Garagenbauwerke bis zur OK RFB EG sowie entlang der Stützmauern bis zu max. 0,1 m unter die OK der Mauer sind auf den Nachbargrundstücken allgemein zulässig.

10.2 Abgrabungen über §§ 10.1, 10.1.1 und 10.1.3 hinaus zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung des Keller- / Untergeschosses sind unzulässig. Ausgenommen davon können in den Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-3" entlang der ost- sowie westseitigen Gebäudefassade Abgrabungen zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung des Keller- / Untergeschosses bis max. auf das Höhenniveau der südseitigen Wandhöhe (unterer Bezugspunkt) ausnahmsweise zugelassen werden.

10.2.1 Abweichend von §§ 10.2 und 10.1.3 sind im Baugebiet „WA-2" nur beim Hauptgebäude ost-, süd- oder westseitig an max. 2 Gebäudeseiten bis je max. 50 % der Gebäudelängen bzw. -breiten Abgrabungen bis max. 1,50 m unter die Kellerdecke (Bezugspunkt: Unterkante Rohdecke Keller) bzw. eine entsprechende Freistellung der Gebäudefassaden zulässig, sofern diese nicht innerhalb einer Mindestabstandsfläche von 3 m zu Nachbargrundstücken erfolgen. Die (seitliche) Böschungsneigung entlang / an der Fassade muss 1 : 1,5 betragen.
Dies gilt auch jeweils für DHH bzw. pro Doppelhaushälfte; alternativ kann bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Gebäudefassade auch eine Zusammenlegung der beiden gem. den Sätzen 1 und 2 zulässigen Abgrabungen erfolgen.

10.3 Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 (bzw. 1 : 1,5 und flacher) zulässig.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insb. das bestehende Gelände, die geplante Geländeprofilierung und die Lage der Gebäude(teile) bzw. sonst. baulichen Anlagen darzustellen.

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Schallleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:

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

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

Hinweis: Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

§ 12 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

12.1 Die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie -anlagen (Strom, Fernmeldetechnik, usw.) ist nur unterirdisch zulässig.

§ 13 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

13.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Zwischen Blumen- und Schulstraße" in der Fassung vom 10.10.1989, bekannt gemacht am 22.12.1989, sowie dessen Erweiterung in der Fassung vom 27.02.1992, bekannt gemacht am 17.07.1992, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind 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. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

2.1 Übergeordnete Konzeption der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im Plangebiet:

A) Konzeption im Bereich der Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-3"

Aufgrund der besonderen Bestandssituation bzw. v.a. der topographischen Gegebenheiten sowie der Untergrundsituation im Plangebiet (PG) ist aus Gründen der präventiven Herangehensweise bzw. insbesondere im Hinblick auf den Schutz der jeweiligen Unterlieger-Grundstücke nach derzeitigem Sachstand aus fachplanerischer Sicht vorgesehen, sowohl das unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugebietsteilfläche „WA-1" am Südrand des PG als auch der Baugebietsteilfläche „WA-3" im Norden, entlang der Straße „Am Kellerberg", zentral über entsprechend geeignete Sickerbauwerke zu versickern.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser dieser beiden Baugebietsteilflächen soll demnach zusammen mit dem Oberflächen-/Niederschlagswasser der neu errichteten, zentralen Erschließungsstraße (nach entsprechend erforderlicher Vorbehandlung wie z.B. durch einen vorgelagerten Leichtflüssigkeitsabscheider) zwischen den Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-2" in einem gemeinsamen Rigolen-System im Bereich unterhalb der Fahrbahn der zentralen Erschließungsachse zur Versickerung gebracht werden (möglichst breitflächig, i.S. des Erhalts einer weitreichend breit angelegten Grundwasserneubildungsrate). Die beiden

am Südostrand des PG, innerhalb der Baugebietsteilfläche „WA-1" gelegenen Baugrundstücke (in der Planzeichnung mit den Nrn. 7 und 8 eingetragen) werden dabei voraussichtlich - v.a. aufgrund der festgesetzten Gebäude-Höhenlagen sowie der gegenüber der zentralen Erschließungsstraße zwischenliegenden, ausgedehnten straßenbegleitenden Grünflächen - im Rahmen der weiterführenden Fachplanungen ggf. gesondert i.V.m. dem Entwässerungssystem der angrenzenden Nord-Süd-gerichteten, neu angelegten Verbindungsstraße zur südlich gelegenen „Blumenstraße" betrachtet.

B) Konzeption im Bereich der Baugebietsteilfläche „WA-2"

Dagegen kann nach aktuellem Kenntnisstand die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Bereich der Baugebietsteilfläche „WA-2" aus fachplanerischer Sicht soweit als möglich bzw. vermutlich weitreichend vor Ort auf den Privat-Grundstücken selbst über entsprechend geeignete Sickeranlagen erfolgen. Ggf. sollen diese für eine abschließende Sicherstellung der erforderlichen Funktionsfähigkeit lediglich durch einen (Not)Überlauf mit dem Rigolen-System im Bereich unterhalb der Fahrbahn der zentralen Erschließungsachse verbunden werden.

Fazit: Im Ergebnis stellt die weitestmögliche Vermeidung einer Gefährdung der Unterlieger bzw. Unterlieger-Bebauung v.a. der künftigen Baugebietsteilfläche „WA-2" sowie der bestehenden Gebäude entlang der südlich gelegenen „Blumenstraße" und „Schulstraße" damit eine wesentliche prioritäre Zielsetzung im Rahmen der übergeordneten Konzeption der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im PG dar. Dabei ist insb. in Bezug auf die Bestandssituation der Grundstücke entlang der „Blumenstraße" und „Schulstraße" festzuhalten, dass gerade auch durch die Fassung und Ableitung / geordnete Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers / Oberflächenwassers von einem Großteil der Baugebietsflächen generell sowie zudem v.a. auch der Baugebietsteilfläche „WA-1" nach Richtung Norden, zu den geplanten zentralen Sickerbauwerken im Bereich der Verkehrsflächen hin, keine Verschlechterung für die bestehende Bebauung zu erwarten ist.

Wichtiger Hinweis!: An dieser Stelle wird bzgl. der topographischen Bestandssituation sowie nicht zuletzt auch im Hinblick auf die vorgesehene Konzeption zur Niederschlagswasserbehandlung (insbesondere gilt dies aufgrund der Lage zum geplanten zentralen Versickerungs-System dabei für die Bebauung der Baugebietsteilfläche „WA-1") ***dringend darauf hingewiesen, Keller in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne")! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen!***

2.1.1 Ergebnisse der im Zuge des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchung:

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurde eine gesonderte Baugrunduntersuchung im PG u.a. zur Klärung der Untergrundsituation bzw. der Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung sowohl auf den Baugrundstücken selbst (vor Ort) als auch i.V.m. den Flächen der verkehrlichen Erschließung durchgeführt (Geotechnischer Bericht, Fa. Udo Bosch, Diplom Geologe, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 22.03.2021).

Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunduntersuchung stehen im Bereich des Plangebietes unter dem Mutterboden (Mächtigkeit von bis zu 0,4 m) Moränenablagerungen aus sandigen, schluffigen bis stark schluffigen Kiesen an, in denen auch Steine und Blöcke unterschiedlicher Größe vorhanden sind. In den oberen 1,5 m bis 2,0 m liegen diese Moränenablagerungen in einer mittleren Lagerungsdichte vor – mit zunehmender Tiefe (erkundet wurde der Untergrund stellenweise bis in eine Tiefe von 4,5 m) wird diese dichter. Im gesamten Plangebietsbereich ist weiterhin mit Linsen aus schwach kiesigem bis kiesigem, tonigem Schluff mit variierender Mächtigkeit zu rechnen. Im Zuge der durchgeführten Untersuchungen wurden Linsen mit einer Stärke von 0,3 bis 0,6 m und einer steifen bis halbfesten Konsistenz erkundet. Bzgl. der Grundwassersituation wird auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 3.4 der textlichen Hinweise verwiesen.

Zusammenfassend ist gem. den gutachterlichen Ergebnissen in den Moränenablagerungen eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich bzw. der Untergrund prinzipiell für eine Versickerung geeignet, in den Schlufflinsen ist dies dagegen ausgeschlossen (die Schlufflinsen liegen jedoch in den erkundeten Bereichen lediglich in einer Mächtigkeit von 0,3 bis 0,6 m vor und könnten bei Bedarf entsprechend durchbrochen werden).

Allerdings ist generell darauf hinzuweisen, dass eine abschließende diesbezügliche Überprüfung bzw. insbesondere auch der Beschaffenheit des Untergrundes im Rahmen der weiterführenden Planungen / Bauvorbereitungen durch eigene Erhebungen und Untersuchungen der Bauwerber zu erfolgen hat. *Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn!*

2.1.2 Potential-Flächen i.V.m. einer (vorsorgenden) Berücksichtigung der Möglichkeit für ggf. künftig zusätzlich umsetzbare Maßnahmen bzgl. des Schutzgutes Wasser - Oberflächenwasser-/Niederschlags-wasserrückhaltung & -behandlung:

Auf die südlich entlang der zentralen Erschließungsachse zwischen den Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-2" festgesetzten „Öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „straßenbegleitender Multifunktionsstreifen / Multifunktionsflächen"" mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 630 m² wird hingewiesen.

Dieser ca. 2 bis max. 12,0 m breite Flächenstreifen - zusätzlich zu den zentralen Öffentlichen Verkehrs- / Erschließungsflächen (mit einer Straßenraumbreite von vorrangig 7,50 m) - wurde aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zwar in erster Linie im Hinblick auf die Schaffung eines grundsätzlich ländlich wirkenden, markant angerartig-aufgeweiteten, großzügigen Straßenraumes ausgewiesen, mit der Möglichkeit zur Umsetzung von Maßnahmen u.a. zur Straßenraumgestaltung und für die Schaffung von Angeboten zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum. Grundsätzliche Zielsetzung ist dabei der Erhalt eines starken „städtebaulichen Rückgrates" mit einem v.a. auch möglichst hohen Grünflächen-Anteil im Bereich der öffentlichen Flächen, um insb. der planungsrechtlich zulässigen, vergleichsweise hohen baulichen Dichte bzw. Nutzungsintensität im Bereich der Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-2" aus gesamtplanerischer Sicht entsprechend Rechnung zu tragen.

Allerdings besteht auf diesen Flächen (sofern erforderlich) gleichzeitig auch die Möglichkeit bzw. das grundsätzliche Potential für die Umsetzung künftig evtl. zusätzlich benötigter Maßnahmen zur Oberflächenwasser- bzw. Niederschlagswasserrückhaltung & -behandlung, welche ggf. gerade auch i.V.m. den besonderen topographischen Bestandsverhältnissen sowie im Hinblick auf die sich insgesamt (vermutlich weiterhin nachteilig) verändernden klimatischen Rahmenbedingungen (Häufigkeit / Vorkommen extremer Niederschlags-Ereignisse) zur Vermeidung von möglichen Gefährdungen der Unterliegergrundstücke / -bebauung zukünftig erforderlich werden könnten.

Mit den entsprechend ausgewiesenen Flächen bzw. Flächenpotentialen im Öffentlichen Raum trägt die Gemeinde damit, vor dem Hintergrund der Schaffung bzw. Umsetzung einer nachhaltig wirksamen, zukunftsträchtigen Gesamt-Planungskonzeption, auch diesbezüglich einer präventiven Herangehensweise bzw. vorsorgenden Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Wasser weitreichend Rechnung.

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung:

Niederschlagswasser ist zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten

von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird entsprechend verwiesen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken" und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) sind zu beachten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
Des Weiteren muss gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll dabei vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
Abschließend sind unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind grundsätzlich bzw. in erster Linie soweit als möglich auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Allgemein wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Weilheim-Schongau und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist.
In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

3. Boden- / Grundwasserschutz

3.1 Bodenschutz: Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.
Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues" und DIN 18300 „Erdarbeiten" beachtet werden.
Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

3.1.1 Boden / Untergrundsituation: Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und gering verbreitet um Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Sandkies oder Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zwischen der würmzeitlichen Schottermoräne im südlichen Teil und der würmzeitlichen End- oder Seitenmoräne im nördlichen Teil. Der Untergrund ist im gesamten Plangebiet geprägt von wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffigem Kies (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).
Gemäß den Ergebnissen der im Zuge des Planaufstellungsverfahrens erstellten Baugrunduntersuchung (Fa. Udo Bosch, Diplom Geologe, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 22.03.2021) wurde bei den durchgeführten, bis zu 4,5 m tiefen Sondierungen folgende Baugrundabfolge vorgefunden: Mutterboden (0,0 m bis 0,4 m unter GOK); Moränenablagerungen aus sandigen, schluffigen bis stark schluffigen Kiesen, in denen auch Steine und Blöcke unterschiedlicher Größe vorhanden sind (0,15 m bis >4,50 m unter GOK). Zudem ist im gesamten Plangebietsbereich, ab einer Tiefe von 0,30 m bis >3,50 m unter GOK, mit Linsen aus schwach kiesigem bis kiesigem, tonigem Schluff mit variierender Mächtigkeit zu rechnen.

3.1.2 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.2 Topographische Verhältnisse
Das Geländeniveau des PG steigt von Süden nach Norden insgesamt um durchschnittlich ca. 10 m an. Der größte Höhenunterschied befindet sich dabei ca. in der Mitte des Gesamtplangebietes und weist ca. 13 / 13,5 m auf – von ca. 743 (742,78) m ü. NN am tiefstgelegenen Punkt im Süden (im Bereich der Bebauung nördlich entlang der „Blumenstraße") auf ca. 756 (765,30) m ü. NN am höchstgelegenen Punkt im Norden (Straßenraum der Straße „Am Kellerberg"). Dabei ist der Anstieg im Bereich der Nordhälfte des Gesamt-Plangebietes generell größer bzw. deutlich ausgeprägter als in der Südhälfte. Auf das nachrichtlich-informativ in die Planzeichnung sowie insbesondere auch in die Planunterlage zur Konzeption der Höhenfestlegungen der OK RFB EG (s. Anlage 1 zur Begründung) integrierte Höhenaufmaß des Ing.-Büros Ammann & Bäumler wird verwiesen.

3.3 Oberflächengewässer sind im PG selbst bzw. in dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Der Vorhabenbereich befindet sich weder innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebieten, noch im sog. „wassersensiblen Bereich" (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, Stand September 2021).

3.4 Grundwasserschutz
Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.
Das Baugrundgutachten, das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurde, enthält zur Grundwassersituation folgende Aussage (Geotechnischer Bericht, Fa. Udo Bosch, Diplom Geologe, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 22.03.2021, S. 8): „Zur Festlegung des Bemessungswasserstandes aus dem Grundwasser liegen keine langfristigen Messungen vor. Der Bemessungswasserstand (HHGW) lässt sich somit nur konservativ aufgrund einer Bohrung einer Erdwärmesonde aus dem Jahr 2017 (Umweltatlas

Bayern, Stand 15.03.2021) mit einem Sicherheitszuschlag von 1,0 m prognostizieren. Prognose HHGW Baugrundstück: ca. 737 m ü. NN".
Aufgrund dieses prognostizierten Bemessungswasserstandes bei ca. 737 m ü. NN i.V.m. den bestehenden Geländehöhen zwischen ca. 743 m ü. NN und 756 m ü. NN ist im gesamten Plangebiet generell mit einem vergleichsweise großen Grundwasserflurabstand von deutlich über 5 bis 6 m zu rechnen.

Es wird dennoch v.a. auch aufgrund der topographischen Bestandssituation generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.
Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.
Wichtiger Hinweis!: *An dieser Stelle wird bzgl. der topographischen Bestandssituation sowie nicht zuletzt auch im Hinblick auf die vorgesehene Konzeption zur Niederschlagswasserbehandlung (insbesondere gilt dies aufgrund der Lage zum geplanten zentralen Versickerungs-System dabei für die Bebauung der Baugebietsteilfläche „WA-1") **dringend darauf hingewiesen, Keller in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne")! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen!***
Die **Erkundung des Baugrundes** einschließlich der Grundwasserverhältnisse **obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn**, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Falls bei der Errichtung eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.
Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal nicht zulässig ist.

3.5 Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.
Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

Bezüglich der vorstehenden Hinweise ist allerdings festzuhalten, dass diese im gegenständlichen Planungsfall als generelle, pauschal in die Planunterlagen integrierte Informationen / sachliche Grundlagen-Hinweise vor dem Hintergrund der allgemeinen Bestandssituation zu verstehen sind (v.a. Lage und topographische Situation), um die Bauwerber in Bezug auf diese Thematik - gerade auch im Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels voraussichtlich immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse – im Allgemeinen zu sensibilisieren.
Eine konkret vorliegende, diesbezüglich zu beachtende besondere Situation bzw. konkrete Hinweise auf eine entsprechende, auf Grundlage der aktuellen Bestandsverhältnisse auftretende Gefährdungssituation (z.B. i.V.m. einem besonderen oberflächlichen Abflussgeschehen, auf das womöglich z.B. insbesondere durch gesonderte Flächenausweisungen oder ggf. mit besonderen baulichen Anlagen, etc. reagiert werden müsste) ist im vorliegenden Plangebiet nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden.
Fazit: Eine Erfordernis / notwendige Veranlassung für eine ggf. weiterführende diesbezügliche fachliche Betrachtung bzw. Prüfung der Situation in Bezug auf mögliche Gefährdungen oder nachteilige Auswirkungen, insb. auch i.V.m. tiefer gelegenen Grundstücken, ist deshalb im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens grundsätzlich nicht gegeben bzw. wird in Abwägung / Berücksichtigung aller diesbezüglich relevanter Belange als nicht erforderlich erachtet.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim empfiehlt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 20.04.2022; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) für den vorliegenden Planungsfall zusätzlich die Aufnahme folgender Hinweise:
„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

Anmerkung zur Gesamt-Situation: An dieser Stelle ist (wie auch bereits unter der vorhergehenden Ziffer 2.1 angeführt) ebenfalls im Rahmen der gegenständlichen Ausführungen zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser insb. in Bezug auf die Bestandssituation der Grundstücke entlang der „Blumenstraße" und „Schulstraße" erneut festzuhalten, dass gerade auch durch die Fassung und Ableitung / geordnete Versickerung des Oberflächenwassers (derzeit fließt evtl. auftretendes Hang-Wasser ja direkt auf die Bestands-Bebauung zu) von einem Großteil der Baugebietsflächen generell sowie zudem v.a. auch der Baugebietsteilfläche „WA-1" nach Richtung Norden, zu den geplanten zentralen Sickerbauwerken im Bereich der Verkehrsflächen hin, keine Verschlechterung für die bestehende Bebauung zu erwarten ist. Des Weiteren wird auf die Inhalte der vorstehenden Ziffer 2.1.2 verwiesen.

3.6 Hinweise zu Geogefahren bzw. Georisiken

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 08.04.2022; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) darauf hin, dass nach der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren in Teilen des Projektgebiets eine mögliche Gefährdung durch Hanganbrüche besteht (kleinräumige flachgründige Rutschungen, oftmals mit hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, auch Hangmuren genannt), wie sie nur anlässlich von Starkregenereignissen auftreten.
Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist dabei üblicherweise eher gering, so dass die Gefährdung allgemein nur als Restrisiko einzustufen ist. *Sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung!*
Bei baulichen Maßnahmen kann dieses Restrisiko allerdings berücksichtigt und vermindert werden. Geländemodellierungen oder der Verzicht auf ebenerdige bergseitige Fenster und Türen können beispielsweise solche Maßnahmen sein.

Bzgl. ausführlicherer Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten wird verwiesen auf: www.umweltatlas.bayern.de > Angewandte Geologie > Standortauskunft > Geogefahren.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle in der Planung planungsrechtlich festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht zulässig!

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde).

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm

Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne),
sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze (Wildarten und Sorten).

Lediglich als weiterer allg. Hinweis, da im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung nicht planungsrechtlich festgesetzt:
Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:
Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 cm (ohne Ballen)

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus carthariticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Allgemeine Hinweise:

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Zudem wird erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau zulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen ausgehend von der in einem Mindestabstand von mehr als 130 m zu den nächstgelegenen Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen des Plangebietes gelegenen „Schongauer Straße" (Staatsstraße St 2014) ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.
Allerdings wird auf die von der St 2014 ausgehenden Emissionen generell hingewiesen.

Bauliche Anlagen / Gewerbelärm

Ebenfalls ist nach aktuellem Kenntnisstand eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen ausgehend sowohl von dem „Gewerbegebiet nördlich der Schongauer Straße" entlang des „Niederhofer Weges" als auch in Zusammenhang mit dem „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße" um die „Altenstadter Straße" auszuschließen. Diese befinden sich in einem Mindestabstand von mehr als ca. 250 m bzw. ca. 160 m zu den nächstgelegenen Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen des Plangebietes entfernt.

Landwirtschaft - allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes, das nach Richtung Osten direkt an den Ortsrandbereich bzw. die freie Landschaft und landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen angrenzt, können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

Schutz vor Radon / „Radonvorsorge" – Radongeschütztes Bauen

In Bezug auf den (vorsorgenden) Schutz vor natürlich vorkommendem Radon Rn-222 wird auf die §§ 123 ff. des Strahlenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) sowie auf die Inhalte der Informations-Broschüre „Radonschutz in Gebäuden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.

6. FLUGBETRIEB DER BUNDESWEHR

Mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb der Bundeswehr (das Gelände der Franz-Josef-Strauß-Kaserne liegt ca. 900 m östlich des Plangebietes entfernt) ist zu rechnen.

7. VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung (ADBV) Weilheim zu beantragen hat.

8. PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Es wird angeregt bei Photovoltaikanlagen einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrschalter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen um die Solarzellen im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung vom öffentlichen Netz trennen zu können.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Schwabsoien sind einzuhalten, soweit in den Festsetzungen keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Schwabsoien

Mindelheim, den 12.08.2022

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

GEMEINDE SCHWABSOIEN

Schwabsoien, den 16. AUG. 2022

(Siegel)

1. Bürgermeister Manfred Schmid

Schongauer Straße 1
86987 Schwabsoien
fon 08868-231
fax 08868-1582
gemeinde@schwabsoien.bayern.de

III Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

I. Übersichtsplan „Konzeption Höhenfestlegung Hauptgebäude (OK RFB EG) in m ü.NN, mit Überlagerung Höhenaufmaß Stand 02/2002-09/2018 sowie Straßenplanung Stand 31.05.2021 des Ingenieurbüro Ammann & Bäumler", eberle.PLAN Stand 20.09.2021, geändert am 14.02.2022.

1. Anlass und Planungsziel

1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) reagiert die Gemeinde Schwabsoien auf den dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes und insbesondere im Bereich des Hauptortes Schwabsoien.

Ziel der Planung ist (vor dem Hintergrund der gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Erfordernisse / Belange, wie z.B. der besonderen topographischen Gegebenheiten) die Bereitstellung qualitätsvoller sowie möglichst flexibel zugeschnittener und nutzbarer Wohnbaugrundstücke für eine weitreichende platz- / raumsparende und sich in die örtliche Umgebung gut einfügende Bebauung - vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern. Wenn aufgrund der aktuellen Marktlage bzw. der bestehenden starken Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet überhaupt möglich, soll zusätzlich ein kleiner Vorrat an Wohnbauflächen geschaffen werden, um eine moderate, „organische Siedlungsentwicklung" zu ermöglichen durch ein im Vergleich zur derzeitigen Einwohnerzahl nicht unverhältnismäßiges Bevölkerungswachstum.

Das Planvorhaben (zur weiteren Mobilisierung von dringend benötigtem Bauland) dient damit i.E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie derzeit insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen auf Gesamtgemeinde-Ebene (u.a. zur Sicherung / Stärkung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen) möglichst auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ergänzt das Siedlungsgefüge im nordöstlichen (Rand)Bereich der Ortschaft mit der vorliegenden Planung um 3 weitere Bauzeilen mit bis zu 24 Baugrundstücken für die zielgerichtete Umsetzung einer grundsätzlich möglichst aufgelockert wirkenden, aber dennoch insgesamt weitreichend flächensparend-kompakten wohngenutzten Bebauung. Das Vorhabengebiet wird dabei insgesamt vergleichsweise flächen- / ressourcenschonend sowohl über die bereits im Norden vorhandene Straße „Am Kellerberg" als auch mittels einer Fortführung / Ergänzung der Verkehrserschließung des südlich angrenzenden Baugebietes um die „Blumenstraße" und den „Schulweg" komplett aus dem bestehenden Siedlungsgebiet heraus erschlossen.

1.2 Wesentliche Zielsetzungen der Planung

Als wesentliche / übergeordnete Zielsetzung erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht entlang der Straße „Am Kellerberg" eine Fortführung und Ergänzung bzw. Vervollständigung der zweiten, hangabwärts gelegenen südlichen Bauzeile in Berücksichtigung der besonderen örtlichen Bestandsverhältnisse. Dabei wird eine entsprechende Bebauungs-Möglichkeit / „Bebaubarkeit" der neu ausgewiesenen Baugrundstücke festgelegt, welche in grundsätzlicher Orientierung bzw. Anlehnung an den Maßgaben der bereits bestehenden Bebauung in vergleichbarer, topographisch beeinflusster Lage (südseitig, hangabwärts der Straße) einen v.a. hinsichtlich der baulichen Nutzungs-Intensität / -Dichte sowie Kubatur und Höhenentwicklung situativ für diesen „Entwicklungsbereich" gesamtgebietsverträglichen, sich insgesamt gut / stimmig in die Umgebung einfügenden Umfang einnimmt. Die entsprechenden Festlegungen erfolgen dort zum einen auf Grundlage insb. der Berücksichtigung (bzw. in gesamtplanerisch-situativer Abwägung) der besonderen topographischen Gegebenheiten (u.a. ist auch eine erhöhte Einsehbarkeit der Grundstücke bzw. künftigen Bebauung aus Richtung Osten / Südosten gegeben) sowie des aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse (unverändert auch für die künftige Entwicklung „nur") zur Verfügung stehenden, vergleichsweise beengten Straßenraumes und der bereits vorhandenen erhöhten Nutzungsintensitäten der Flächen im öffentlichen Raum. Zum anderen ist vorliegend aus gesamtplanerischer Sicht gerade auch die Situation im Hinblick auf eine möglichst weitreichende Wahrung der nachbarlichen Interessen / Belange (insbesondere i.V.m. den nördlich an die Straße „Am Kellerberg" angrenzenden, bereits vollständig bebauten Grundstücken) planungskonzeptionell mit einzubeziehen bzw. zu beachten.

Demgegenüber konnte für die weiterhin neu ausgewiesenen beiden Bauzeilen im mittleren und südlichen Bereich des Vorhabengebietes, nördlich angrenzend an das Baugebiet um die „Blumenstraße" und den „Schulweg", in einer vergleichsweise „freieren planerischen Ausgangs-Situation" (bzw. ohne eine für solche Planungs-Situationen über das übliche Maß hinausgehende Berücksichtigung der baulichen Bestandsituation) eine gesamtplanerisch-zielführende Bebauungs-Konzeption / bauliche Fortentwicklung geplant werden - in grundsätzlicher Anlehnung bzw. Orientierung an die Bebauung / „Regel-Gebäudekubaturen" der in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten Bebauungsplangebiete wie z.B. des Baugebietes „Am Punzenberg".

Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wurde dort im Hinblick v.a. auf die Gesamt-Qualität des Plangebietes (PG) sowie auf das mögliche, zulässige Maß und die Flexibilität für die bauliche Entwicklung (in einem i.E. gesamtgebietsverträglichen, sich entsprechend gut in das räumliche Umfeld einfügenden Umfang) im zentral gelegenen, ost-west-gerichteten Erschließungs-Abschnitt ein vergleichsweise großzügig-dimensionierter Straßenraum planungskonzeptionell berücksichtigt (in einer Gesamt-Breite von 7,50 m bis ca. 20 m). Zielsetzung ist dabei die Schaffung eines qualitätsvollen, räumlich-wirksamen „städtebaulichen Rückgrats" mit einem v.a. auch möglichst hohen Grünflächen-Anteil im öffentlichen Raum. Nicht zuletzt ergibt sich durch diese straßenräumliche Gesamt-Konzeption auch eine starke räumliche Grund-Gliederung sowie ordnende Wirkung / Grundordnung im Bereich der mittleren und südlichen Baugebiets-Zeilen, mit der Folge, dass auf den angrenzenden Baugrundstücken auch eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte / Nutzungsintensität sowie Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit gesamtgebietsverträglich zugelassen werden kann (v.a. auch bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung).

Weiterhin trägt die Gemeinde damit im gesamtplanerischen Zusammenhang insbesondere auch den bereits bestehenden übergeordneten Planungs-Sachständen für eine künftig ggf. erfolgende weitere Fortentwicklung des Siedlungsgefüges nach Richtung Osten vorsorglich Rechnung (ggf. mit einer Anbindung bis an den „Weglängenweg"), v.a. bezüglich einer leistungsfähigen sowie möglichst flächensparenden / ökonomischen Fortführung einer (künftig gemeinsamen) Gesamt-Erschließungssituation.

Im Ergebnis stellt die Planung aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Gesamt-Siedlungsgefüges im nordöstlichen (Rand)Bereich von Schwabsoien dar. Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt

werden (i. S. einer situativ-bedarfsgerechten, grundsätzlich ressourcenschonenden Gesamt-Planungskonzeption). Des Weiteren ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass das Vorhabengebiet zum einen bereits von 3 Seiten umbaut ist bzw. nach Richtung Süden, Westen und Norden an bebaute Siedlungsbereiche angrenzt. Zudem entspricht die geplante städtebauliche Entwicklung grundsätzlich den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans – die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots ist damit vollumfänglich gegeben (s. nachfolgendes Kapitel 3.3).

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) liegt im Nordosten von Schwabsoien im Grenzbereich zwischen der würmzeitlichen Schottermoräne im südlichen Teil und der würmzeitlichen End- oder Seitenmoräne im nördlichen Teil.
Nach Richtung Süden, Westen sowie nördlich der Straße „Am Kellerberg", welche den räumlichen Geltungsbereich des PG zudem nach Richtung Norden hin begrenzt, grenzt unmittelbar bereits bestehende, vorrangig wohngenutzte Bebauung an. Nach Richtung Osten schließen vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland-Flächen an.
Insgesamt betrachtet grenzt das Vorhabengebiet damit bereits an 3 Seiten des Gesamt-Baugebietes vollständig an bebaute Siedlungsbereiche. Der räumliche Umgriff ist folglich bereits in einem vergleichsweise erhöhten Maß insbesondere auch durch anthropogene Nutzungen, Einflüsse, Beunruhigungen, etc. (vor)geprägt. Die „Schongauer Straße" (Staatsstraße 2014) verläuft ca. 120 m südlich, die „Landsberger Straße" (Kreisstraße WM 3) etwa 170 m westlich des PG.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Die ca. 2,23 ha umfassende Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit den Flur-Nummern 159, 161, 163 (TF = Teilfläche), 165 (TF), 166/2, 167, 167/3, 169, 170/1, 171, 171/2 (TF), 171/11 (TF), 171/21 und 184, jeweils der Gemarkung Schwabsoien.

Auf der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlusssituation

Der Gemeinderat Schwabsoien hat in der Sitzung am 20.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kirschbichel" gefasst (gem. §§ 2 Abs. 1 BauGB).

Weiterhin wurde für die **Durchführung des Aufstellungsverfahrens** die **Anwendung des § 13b (i.V.m. 13a und 13) BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren" (bzw. „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren")** beschlossen.
Die Voraussetzungen hierfür sind gem. § 13b BauGB erfüllt. Insbesondere werden durch die vorliegende Bauleitplanung eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² / 1 ha festgesetzt (aufgrund der für das Bauland festgesetzten Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen (GRZ)). Die hierfür relevanten Gesamtflächen der ausgewiesenen Baugrundstücke (Bauland-Flächen bzw. mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereiche) betragen in den Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-2" ca. 13.230 m² sowie in der Baugebietsteilfläche „WA-3" rund 5.370 m²; die „zulässige Grundfläche" für die Teilflächen „WA-1" und „WA-2" entsprechend ca. 13.230 m² x festgesetzter GRZ von 0,4 = ca. 5.290 m² sowie für die Teilfläche „WA-3" entsprechend ca. 5.370 m² x festgesetzter GRZ von 0,35 = ca. 1.880 m².

Insgesamt ist damit im Gesamt-Plangebiet eine maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als ca. 0,72 ha im Rahmen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes festgesetzt. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
Des Weiteren wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ausschließlich auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Auch werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs.1 Satz 3 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 6. „Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" wird weiterführend verwiesen.

Hinweise:
Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absieht.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der §§ 13b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und kein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wird. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bebauungspläne

In den äußersten südwestlichen und südöstlichen Randbereichen des Plangebietes (PG) wurden jeweils geringfügige Teilbereiche des Bebauungsplans „Zwischen Blumen- und Schulstraße" in der Fassung vom 10.10.1989, bekannt gemacht am 22.12.1989, sowie dessen Erweiterung in der Fassung vom 27.02.1992, bekannt gemacht am 17.07.1992, mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagert bzw. mit überplant. Auf die Eintragung der betreffenden Umgrenzungen der Geltungsbereiche der beiden bestandskräftigen Bebauungsplan-Gebiete in der Planzeichnung wird verwiesen.
Diese wurden aus planungsrechtlicher Sicht insbesondere „nachrichtlich-informativ" zur (räumlich-funktionalen) Sicherstellung einer abschließenden Bestimmtheit der gesamtkonzeptionell erforderlichen Festsetzungen der Öffentlichen Verkehrsflächen bzgl. der zur Umsetzung angestrebten Straßenraumsituation in den räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planung mit einbezogen. Demgemäß werden die Flächenbereiche im Wesentlichen unverändert zur bestandskräftigen Situation des Bebauungsplans „Zwischen Blumen- und Schulstraße" (inkl. dessen Erweiterung) ebenfalls als „Öffentliche Verkehrsflächen" festgesetzt, allerdings mit der ergänzenden Ausweisung von erforderlichen Sichtflächen / Sichtdreiecken an den entsprechenden, neu zur Umsetzung vorgesehenen / geplanten Einmündungsbereichen.
Darüber hinaus wird im mit überplanten Flächenbereich am Südostrand ein kleiner ca. 1 m breiter Streifen nördlich entlang der bestandskräftig festgesetzten Öffentlichen Verkehrsfläche (Teilfläche Fl.-Nr. 171/11; Erschließungsstichstraße nördlich Fl.-Nr. 184/1 nach Richtung Osten) zugunsten einer geringfügigen Erweiterung der neu festgesetzten Wohngebietsfläche des in der Planzeichnung mit Bezeichnung / Nummer 8 festgelegten bzw. vorgeschlagenen Baugrundstückes ausgewiesen, wobei eine gesamtkonzeptionell zur Sicherstellung der Erschließungsfunktionen an dieser Stelle erforderliche Mindest-Breite der Öffentlichen Verkehrsflächen von 6,50 m nicht unterschritten wird.
Aus planungsrechtlicher Sicht ist in diesen beiden Überlagerungsbereichen im Vergleich zu den bestandskräftigen Planfassungen deshalb insgesamt keine besondere Eingriffsintensität / -erheblichkeit in Bezug auf die Realnutzungs- / Bestandssituation gegeben.
Nachdem der gegenständliche Bebauungsplan in Kraft getreten ist, werden die mit dem räumlichen

Geltungsbereich der gegenständlichen Planung überlagerten Teilbereiche durch die vorliegenden Festsetzungen entsprechend ersetzt.

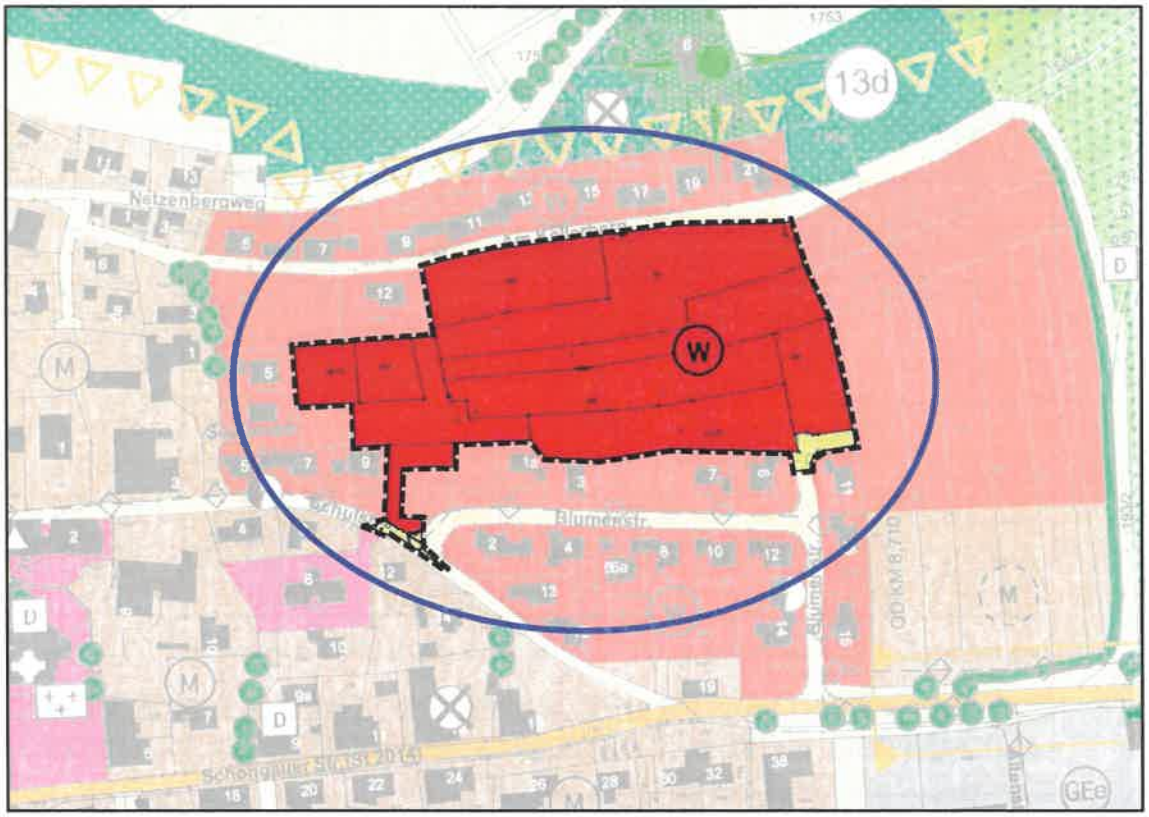
Des Weiteren ist in der Planzeichnung zur Optimierung bzw. für eine bestmögliche Transparenz der Planunterlagen noch die im südwestlichen Randbereich / im Bereich der „Schulstraße" teils unmittelbar entlang des PG verlaufende Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Ortskern" zusätzlich nachrichtlich-informativ mit eingetragen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird durch das gegenständliche Plangebiet allerdings nicht überlagert.

Übersichtslageplan mit Ausschnitt sowohl der plangraphischen Inhalte der bestandskräftigen Bebauungspläne „Zwischen Blumen- und Schulstraße" und dessen Erweiterung als auch der Geltungsbereichsgrenze des an das verfahrensgegenständliche Plangebiet teils unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans „Ortskern", mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.11.2010, bekannt gemacht am 18.08.2011, sind die Flächen der gegenständlichen Planung bereits vollumfänglich als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung wird aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht mit Blick auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung folglich in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale grundsätzlich ein weiterer Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans umgesetzt.
Die verfahrensgegenständliche Planung ist damit als vollumfänglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten und entspricht folglich in jeglicher Hinsicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Schwabsoien.
Eine Planberichtigung / -nachführung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist deshalb gegenständlich nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

3.4 Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

3.4.1 Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020

Die Gemeinde Schwabsoien zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum.**

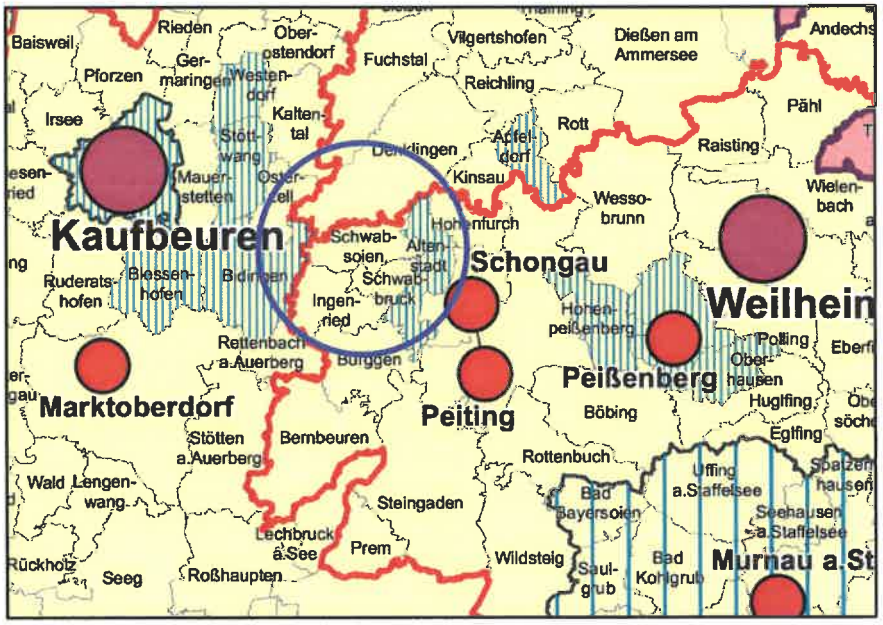
Die **Stadt Schongau** als **„Mittelzentrum"** befindet sich lediglich rund 4 km südöstlich entfernt. Das **„Oberzentrum" Kaufbeuren** rund 15 km westlich/nordwestlich.

Die Gemeinde befindet sich überaus verkehrsgünstig gelegen unmittelbar an der St 2014, welche das „Mittelzentrum" Schongau mit dem „Oberzentrum" Kaufbeuren direkt verbindet.

Zur **Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raums** ist bezogen auf das plangegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert (LEP 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,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann".



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 01.03.2018, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung im Wesentlichen folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt (LEP Bayern 2013 inkl. Fortschreibung aus den Jahren 2018 und 2020):

- LEP 1.1.1 (Z) Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen. Weiterentwicklung der Stärken und Potenziale der Teilräume. Beitrag aller überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Ziels.
- LEP 1.1.1 (G) Hierfür insbesondere Schaffung und Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern.
- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten."
- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

3.4.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Schwabsoien gehört dem **Regionalen Planungsverband Oberland (Region 17)** an.

Allgemeine Ziele des Regionalplans Oberland bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden." (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.6 Z)
- „Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden." (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.8 Z)

- „Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können." (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 4 G)

3.4.3 Prüfung von Standortalternativen / ortsplanerische Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung

Eine Prüfung von Standortalternativen in Verbindung mit einer vertieften ortsplanerischen Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung bzw. Überprüfung vorhandener Bauflächen-Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz, etc.) ist im vorliegenden Planungsfall, nicht zuletzt aufgrund der zuvor ausgeführten Sachstände der übergeordnet zu berücksichtigenden Planungen / Planungsvorgaben sowie auch im Hinblick auf die vor Ort vorhandene, siedlungsstrukturelle Bestandssituation bzw. die Lage des Vorhabengebietes an einem, bzgl. der zur Umsetzung angestrebten Planungskonzeption überaus prädestinierten Standort ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant (vgl. v.a. Kapitel 1. „ Anlass und Zielsetzung" sowie 3.3 „Flächennutzungsplan" dieser Begründung).

Dabei ist generell festzuhalten, dass die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insb. Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Schwabsoien ein zentrales Handlungsfeld darstellt. Auch werden entsprechende Verfügbarkeiten bzw. sich evtl. ergebende Möglichkeiten von entsprechenden Verfügbarkeiten seitens der Gemeinde (v.a. vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Bedarfs an Wohnbauflächen) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck sowie stetem Interesse verfolgt und geprüft. Allerdings ist anzumerken, dass nach derzeitigem Kenntnisstand bis auf Weiteres keine diesbezügliche Flächen- / Grundstücksverfügbarkeit zur weiteren Umsetzung von Baugebieten / -flächen – insbesondere auch in dem gegenständlich benötigten Umfang bzw. für den vorhandenen großen Bedarf an Wohnbauflächen - gegeben ist. Damit ist die Gemeinde in ihrer Handlungsfähigkeit bzgl. der Wahrnehmung einer ihrer grundlegenden Aufgaben, nämlich der Bereitstellung ausreichender Flächen zur Versorgung der (vorrangig auch ortsansässigen) Bevölkerung mit Wohnbauflächen / Wohnraum in starkem Maße eingeschränkt. Diesem Umstand wird vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden, überaus starken Bedarfs an Bauflächen mit der plangegenständlichen Baugebietsentwicklung konsequent entgegenwirkt.

Davon unabhängig ist an dieser Stelle abermals hervorzuheben, dass das Planvorhaben vollumfänglich aus dem gemeindlichen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Zusätzlich grenzt das Plangebiet bereits an 3 Seiten bzw. nach Richtung Norden, Westen und Süden bereits an bebaute Bereiche / Bestandsbebauung an. Damit setzt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Planung in konsequenter Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale insb. die Zielsetzung des LEP 3.3 (Z) um bzw. neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Auch wird dadurch generell eine aufgrund des dringenden Flächenbedarfs alternativ hierzu ggf. angestrebte, potentielle weitere Flächeninanspruchnahme an einem möglicherweise erheblich sensibleren, vermutlich nicht bereits zu einem Großteil von der gewachsenen Bestands-Bebauung des Siedlungsgefüges umgebenen Bereich grundsätzlich vermieden.

Insgesamt erfolgt mit Umsetzung des Planvorhabens aus gesamtplanerischer und -ökonomischer Sicht auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der örtlich vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale (u.a. ist die Erschließung der PG-Flächen von der Blumen- und Schulstraße aus bereits seit geraumer Zeit gesamtplanerisch eingeleitet / durch entsprechende Grundstücksabmarkungen vorbereitet) eine zielführende Arrondierung des Siedlungsgefüges bzw. die Schließung / Vervollständigung einer mit Blick auf das Ortsgefüge baulichen Lücke im Siedlungsgefüge am Nordostrand von Schwabsoien.
Im Siedlungs-Bereich von Schwabsoien ist keine vergleichbare Situation bzw. kein Flächenbereich vorhanden, der aus gesamtplanerischer Sicht unter Nutzung der vorhanden Strukturpotentiale sowie in Berücksichtigung der landesplanerisch-raumordnerischen Belange besser / günstiger für eine zielführende Fortentwicklung entsprechend der aktuellen Bedarfssituation geeignet wäre.

3.4.4 Fazit:

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich keine einschlägigen raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionaler Planungsverband Oberland (Region 17)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020) entgegen.

Unabhängig von den bestehenden übergeordneten Planungs-Vorgaben (darunter v.a. der vollumfänglichen Flächendarstellung das PG als Wohnbauflächen im FNP bzw. auf der Ebene der „behördenverbindlichen" vorbereitenden Bauleitplanung) berücksichtigt die gegenständliche Bauleitplanung bzw. insbesondere deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge, auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung", vorrangig den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten. Darüber hinaus erfolgt durch das Bauleitplanvorhaben, dessen Planungsprozess im Übrigen bereits seit einigen Jahrzehnten andauert, eine konsequente weitere Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale und ist vollständig aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Ergebnis wird der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Bestandsituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen

Das gesamte Plangebiet (PG) liegt übergeordnet betrachtet am südlichen Rand bzw. an einem nach Richtung Süden hin exponierten Hangbereich des Endmoränenwalls der Jungmoräne im Landschaftsbereich westlich des Lechs und steigt entsprechend von Süden nach Norden hin an. Der größte Höhenunterschied innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen weist dabei ca. 13 / 13,5 m auf. Der Hangbereich setzt sich weiterführend nördlich der Straße „Am Kellerberg", auf den dort angrenzenden Wohnbau-Grundstücken und der daran anschließenden Waldflächen um den „Nutzenbergweg", um bis zu ca. 80 / 100 m nach Richtung Norden fort.

Die neu zur Überbauung vorgesehenen Plangebietsflächen sind im Wesentlichen durch eine vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung sowie den nach Richtung Süden, Westen und Norden hin angrenzenden wohngenutzten Siedlungsbestand geprägt. Nach Richtung Osten grenzen ebenfalls vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland-Flächen an. Unmittelbar (außerhalb) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die örtliche Erschließungsstraße „Am Kellerberg", die einen durchgehend asphaltierten Ausbauzustand aufweist. Im Nordwesten des PG, auf den dortigen Hang-Flächen südlich entlang der Straße „Am Kellerberg" ist ferner eine Weidenutzung vorhanden.

Des Weiteren ist bzgl. der Erschließungssituation / -strukturen im südwestlichen Randbereich eine ebenfalls durchgehend asphaltierte, zur Erschließung des Baugebietes um die „Blumenstraße" gehörende Stichstraße bereits vorhanden, welche mit überplant bzw. in die Erschließungskonzeption des Planvorhabens grundsätzlich integriert wird (nicht zuletzt auch zur unveränderten Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung des südöstlich angrenzenden Grundstückes Fl.-Nr. 184/1). Abschließend befindet sich im äußersten südöstlichen Randbereich bzw. im neu geplanten Einmündungsbereich der Plangebietserschließung in die „Schulstraße" ein kleiner gekiester Flächenbereich (mit wassergebundener Decke ausgebildeter Bereich), der im Rahmen der Realnutzungs-Situation i.V.m. mit dem Andienungsverkehr des gegenüberliegenden Kindergartens auf Grundstück Fl.-Nr. 180 (Anwesen „Schulstraße" Haus-Nr. 8) genutzt wird (derzeit ca. 4 bis 5 Halte- / Stellplatzmöglichkeiten) und planungskonzeptionell entsprechend den neuen Flächenerfordernissen zu berücksichtigen sowie ggf. anzupassen ist.

Innerhalb des Vorhabengebietes selbst sind keine aus naturschutzfachlicher Sicht nennenswerten Strukturen vorhanden (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Feldhecken, artenreiche Ranken / Raine, etc.).
Als einzige Gehölzstrukturen sind in der Nähe zum westlichen (Rand)Bereich der Plangebietsflächen lediglich eine Baumgruppe aus zwei Lärchen und einer Birke (mittleren Alters) mit einem daran anschließenden Flächenbereich von etwa 175 m² bestehend aus einem nahezu ausnahmslosen initialen Eschengehölz-Aufwuchs vorhanden. Zudem befindet sich im südöstlichen Flächenbereich des PG eine nach derzeitigem Kenntnisstand in den 1980er Jahren gepflanzte bzw. rund 40 Jahre alte Kastanie in „Alleinlage". Es ist festzuhalten, dass sich sämtliche dieser Gehölzstrukturen im Flächenumgriff der neu geplanten verkehrlichen Erschließung für das Baugebiet befinden und deshalb nicht erhalten werden können. Allerdings handelt es sich sowohl bei den Lärchen als auch bei der Kastanie um grundsätzlich standortfremde Gehölze. Zudem ist anzumerken, dass allein schon durch die in der gegenständlichen Planung festgesetzten 13 Gehölzstandorte auf öffentlichem Grund – außerdem ist dabei ausnahmslos die Verwendung standortheimischer Arten zulässig – der Verlust dieser überwiegend standortfremden Bestandsgehölze mehr als ausgeglichen werden kann. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang auf die zusätzlich auf Privatgrund ausgewiesenen, weiteren knapp 60 Baumstandorte für die Anpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen hingewiesen.

Abschließend ist auf die direkt nordöstlich an das PG angrenzende und sich entlang des südlichen Straßenraumbereiches der Straße „Am Kellerberg" erstreckende, markante Baumgruppe (mittleren Alters) mit dem Standort einer Sitz- / Ruhebank mit Aussicht vorrangig nach Richtung Süden / Südosten bzw. in Richtung der Alpen hinzuweisen. Diese Situation soll i.V.m. dem Planvorhaben nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich unverändert erhalten bleiben und wurde in der Planung auch entsprechend als „Bereich mit einem besonderen Potential für die öffentliche Nutzung als Aussichtspunkt/-bereich od. markanter Orientierungspunkt; (...)" nachrichtlich-informativ gekennzeichnet. Zudem soll von dort ausgehend, im Zuge der künftig ggf. weiterführenden Planungen für eine Baugebietsfortentwicklung, direkt entlang des Ostrandes des PG eine Verbindungs-Wegefläche zur südlich gelegenen, neu geplanten zentralen Erschließungsstraße / -achse umgesetzt werden (als wichtiges verbindendes Element mit Blick auf die grundsätzlich gewünschte Umsetzung einer hohen fußläufigen Durchlässigkeit des Gesamtbaugebietes).
In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass sich ca. 150 m östlich des PG, an der Wegegabelung des „Weglängenweges" und der Straße „Am Kellerberg" ein weiterer Standort mit einer Sitz- / Ruhebank (u.a. mit Nutzung / Funktion als Aussichtspunkt, wichtiger Orientierungspunkt, etc.) befindet. Im Umgriff des Standortes befinden sich auch drei spätmittelalterliche Sühnekreuze, die gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen bzw. den Inhalten des "Bayerischen Denkmal-Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als Baudenkmal verzeichnet sind. Außerdem ist entlang des „Weglängenweges" auch eine insgesamt mit Blick auf den Landschaftsraum markant wirkende Gehölzreihe vorhanden, insbesondere bestehend aus Birken teils mittleren, teils jüngeren Alters. Bzgl. des Baudenkmals wird weiterführend auf die Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 4.2.7 dieser Begründung verwiesen.

Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine) im Plangebiet selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt. Die Randbereiche der Plangebietsflächen im Süden, Westen und Nordwesten sind abschnittsweise durch grenznahe Gehölz- / Heckenstrukturen (vorrangig Schnitthecken) der an die Plangebietsflächen anschließenden Privatgrundstücke / -gärten geprägt.

Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau des PG steigt von Süden nach Norden insgesamt um durchschnittlich ca. 10 m an. Der größte Höhenunterschied befindet sich dabei ca. in der Mitte des Gesamtplangebietes und weist ca. 13 / 13,5 m auf – von ca. 743 (742,78) m ü. NN am tiefstgelegenen Punkt im Süden (im Bereich der Bebauung nördlich entlang der „Blumenstraße") auf ca. 756 (765,30) m ü. NN am höchstgelegenen Punkt im Norden (Straßenraum der Straße „Am Kellerberg"). Dabei ist der Anstieg im Bereich der Nordhälfte des Gesamt-Plangebietes generell größer bzw. deutlich ausgeprägter als in der Südhälfte. Auf das nachrichtlich-

informativ in die Planzeichnung sowie insbesondere auch in die Planunterlage zur Konzeption der Höhenfestlegungen der OK RFB EG (s. Anlage 1 zur Begründung) integrierte Höhenaufmaß des Ing.-Büros Ammann & Bäumler wird verwiesen.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.
Aufgrund v.a. von räumlicher Lage (i.E. an 3 Seiten von Bestandsbebauung umgeben, Raum durch Siedlungsstrukturen vorgeprägt) und Bestandssituation (in Bezug auf Artenaustattung bzw. Grün- / Gehölzstrukturen, Vorbelastungen durch Realnutzungen im Plangebietsumgriff, etc.) sowie Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden. Hier wird neben der besonderen Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Wasser (Niederschlagswasserbehandlung / Wasserwirtschaft) i.V.m. dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung im PG (s. Ziffer 2. der „Hinweise durch Text") insbesondere auch auf die Festsetzungen im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption bzw. auf die umfangreiche, qualitätsvolle Maßnahmenkonzeption zur Baugebietsdurchgrünung verwiesen. Weiterführend wird die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 6. „Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" hingewiesen.
Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant oder teils allenfalls als vergleichsweise nicht allzu erheblich bzw. nur geringfügig und situativ verträglich zu bewerten und kann aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange hingenommen werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur und Umwelt entsprechend wiedergeben:

4.2.1 Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,23 ha.
Davon betragen die Flächenausweisungen der *neu geplanten Öffentlichen Verkehrs- / Wegeflächen* für die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen (ohne die straßenbegleitenden Multifunktionsstreifen bzw. -flächen) ca. 0,24 ha bzw. einen Flächenanteil von ca. 11 %. Für den Netto-Versiegelungsanteil der neu festgesetzten Verkehrs- und Wegeflächen dürfte dabei, in Berücksichtigung z.B. von Bankettbereichen, Nebenflächen, etc., von etwa 3/4 der Flächen auszugehen sein. Dies entspräche gerundet einer Überbauung / Neu-Versiegelung von ca. 0,24 ha x 3/4 = ca. 0,18 ha.
Weiterhin weisen die bereits *bestehenden, mit überplanten Öffentlichen Verkehrsflächen* insgesamt eine Fläche bzw. bereits bestehende Flächenüberbauung / -formung von ca. 0,045 ha bzw. rund 2 % der Gesamtfläche des PG auf.
Die neu ausgewiesenen *Öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Multifunktionsflächen" und / oder „Multifunktionsstreifen"* umfassen insgesamt ca. 0,09 ha bzw. etwa 4 %, die *Öffentlichen Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Naherholung, Strukturvernetzung und Spartenerschließung"* ca. 50 m² bzw. einen Flächenanteil von ca. 0,25 % am Gesamtgebiet. Hierbei wird zukünftig in Berücksichtigung sowohl der generellen Flächen-Erfordernisse (wie z.B. bereichsweise i.V.m. der Anlage von Grundstückszufahrten) als auch der grundsätzlichen Möglichkeit zur Umsetzung div. sonstiger baulicher Anlagen (wie z.B. Stellplätze, Wegeflächen, kleinere Platzgestaltungen, Spielgeräte, etc.) von einer diesbezüglichen max. Überbauung / Neu-Versiegelung von ca. 50 % der Flächen bzw. im Ergebnis einem Flächenumfang von ca. 0,1 ha x ½ = ca. 0,05 ha ausgegangen.

Die *Bauland- / Baugrundstücksflächen (WA)* selbst betragen rund 1,86 ha (ca. 83,5 % Flächenanteil), was bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in den Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-2" bzw. 0,35 im Bereich der Baugebietsteilfläche „WA-3" sowie in Berücksichtigung der Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO (Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ um 50 % für die Errichtung insb. von Garagen und Stellplätzen inkl. Zufahrten sowie Nebenanlagen) einem maximalen Überbauungs- / Versiegelungsanteil wie folgt entspricht: ca. 1,32 ha x 0,6 (= 0,4 + 50%) = rund 0,79 ha sowie zusätzlich ca. 0,54 ha x 0,525 (= 0,35 + 50%) = rund 0,28 ha; insgesamt entspricht dies ca. 1,07 ha bzw. einem Gesamt-Flächenanteil am PG von etwa 48%.

Zusammenfassend ist damit bei Ausschöpfung des gesamten im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung zulässigen „Baurechts" inklusive der Berücksichtigung der neu anzulegenden Erschließungs- / Verkehrsflächen von einer max. zulässigen neuen (zusätzlichen) Flächenüberbauung / -formung von ca. 1,3 ha bzw. einem Flächenanteil von max. rund 58 % der Geltungsbereichsflächen auszugehen.
Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5. wird weiterführend verwiesen.

- Bewertung: Insgesamt ist damit das Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die Standort- / Lagegunst gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge (v.a. grenzt das PG bereits an 3 Seiten an den Siedlungsbestand) und die Bestands- / Nutzungs- / Standortsituation im Plangebietsumgriff sowie in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Erschließungssituation, etc.) als v.a. auch aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen und verträglich zu bewerten.
  In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die weitreichende Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc.) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, gem. § 8.2 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Abschließend ist anzumerken, dass die vorliegende Planung insgesamt auch als grundsätzlich flächensparend bzw. ressourcenschonend bezeichnet werden kann, da durch die konsequente Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale ein i.E. vergleichsweise nur geringer Anteil der Gesamt-Baugebietsflächen für die öffentlichen Verkehrs- / Erschließungsflächen benötigt werden.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens

A) Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Schwabsoien befindet sich am nördlichen Rand des Jungmoränengebietes der Lech-Vorberge im Bereich der Endmoränenzüge. Das Plangebiet (PG) selbst liegt an dem in Richtung Süden exponierten Hang des Endmoränenwalls der Jungmoräne im Landschaftsbereich westlich des Lechs.

B) Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und gering verbreitet um Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Sandkies oder Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zwischen der würmzeitlichen Schottermoräne im südlichen Teil und der würmzeitlichen End- oder Seitenmoräne im nördlichen Teil. Der Untergrund ist im gesamten Plangebiet geprägt von wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffigem Kies (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).
Ferner sind in der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern M 1:25.000 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Stand April 2021) folgende Eckpunkte genannt:

- Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert.
- Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss- / Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen.
- Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch.
- Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z.T. mäßig frostempfindlich.

Gemäß den Ergebnissen der im Zuge des Planaufstellungsverfahrens erstellten Baugrunduntersuchung (Fa. Udo Bosch, Diplom Geologe, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 22.03.2021) wurde bei den durchgeführten, bis zu 4,5 m tiefen Sondierungen folgende Baugrundabfolge vorgefunden: Mutterboden (0,0 m bis 0,4 m unter GOK); Moränenablagerungen aus sandigen, schluffigen bis stark schluffigen Kiesen, in denen auch Steine und Blöcke unterschiedlicher Größe vorhanden sind (0,15 m bis >4,50 m unter GOK). Zudem ist im gesamten Plangebietsbereich, ab einer Tiefe von 0,30 m bis >3,50 m unter GOK, mit Linsen aus schwach kiesigem bis kiesigem, tonigem Schluff mit variierender Mächtigkeit zu rechnen.

Der neu zur Überbauung in Anspruch genommene Anteil der Plangebietsflächen weist bzgl. der Bestands- / Realnutzungssituation derzeit eine Nutzung als Grünland auf bzw. die Plangebietsflächen sind geprägt durch eine vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung (in einem untergeordneten Teilbereich ist ferner eine Weidenutzung vorhanden). Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insbesondere auch durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden Nutzungs-Situation ist folglich auszugehen.
Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen bzw. nicht zuletzt aufgrund der Realnutzungssituation vermutlich auszuschließen.

C) Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
Insbesondere ergeht erneut folgender Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Auf Ziffer 3.1.2 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

- Bewertung: Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: Beseitigung von anstehendem Oberboden bzw. teils flächige Überformung und Veränderung der Böden im PG. Weiterhin Versiegelung durch Wohnbebauung inkl. Nebenflächen sowie verkehrliche Erschließungsflächen und Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen. Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung (aufgrund der Dimension des PG in Bezug auf das Gesamtgemeindegebiet jedoch von nur untergeordneter Bedeutung), die allerdings auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen örtlich weit verbreitet sind.

  Im Ergebnis ist mit Blick auf die räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens sowie im Hinblick auf die max. zulässige Gesamt-Versiegelung (es erfolgt keine Überschreitung der Obergrenzen der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO) von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten/Freianlagen. Des Weiteren wurde im Rahmen der grünordnerischen Gesamt-Konzeption festgesetzt, dass der Anteil der Bodenversiegelung sowie der Flächen-Überbauungen und -Überformungen sowohl auf den Privatgrundstücken als auch im öffentlichen Raum auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Die Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten" ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

Ergänzend wird auf die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz sowie bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen, etc. unter den Ziffern 3.1 und 3.1.2 der textlichen Hinweise verwiesen.

4.2.3 Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

A) Oberflächengewässer sind im PG selbst bzw. in dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Der Vorhabenbereich befindet sich weder innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebieten, noch im sog. „wassersensiblen Bereich" (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, Stand September 2021).

- Bewertung: Von Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser-Oberflächengewässer ist nicht auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt insbesondere ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen.

B) Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Das Baugrundgutachten, das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurde, enthält zur Grundwassersituation folgende Aussage (Geotechnischer Bericht, Fa. Udo Bosch, Diplom Geologe, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 22.03.2021, S. 8): „Zur Festlegung des Bemessungswasserstandes aus dem Grundwasser liegen keine langfristigen Messungen vor. Der Bemessungswasserstand (HHGW) lässt sich somit nur konservativ aufgrund einer Bohrung einer Erdwärmesonde aus dem Jahr 2017 (Umweltatlas Bayern, Stand 15.03.2021) mit einem Sicherheitszuschlag von 1,0 m prognostizieren. Prognose HHGW Baugrundstück: ca. 737 m ü. NN".
Aufgrund dieses prognostizierten Bemessungswasserstandes bei ca. 737 m ü. NN i.V.m. den bestehenden Geländehöhen zwischen ca. 743 m ü. NN und 756 m ü. NN ist im gesamten Plangebiet generell mit einem vergleichsweise großen Grundwasserflurabstand von deutlich über (mind.) 5 bis 6 m zu rechnen.

Es wird dennoch v.a. auch aufgrund der topographischen Bestandssituation generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.
Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.
Wichtiger Hinweis!: *An dieser Stelle wird bzgl. der topographischen Bestandssituation sowie nicht zuletzt auch im Hinblick auf die vorgesehene Konzeption zur Niederschlagswasserbehandlung (insbesondere gilt dies aufgrund der Lage zum geplanten zentralen Versickerungs-System dabei für die Bebauung der Baugebietsteilfläche „WA-1")* ***dringend darauf hingewiesen, Keller in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne")! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen!***
Die **Erkundung des Baugrundes** einschließlich der Grundwasserverhältnisse **obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn**, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Falls bei der Errichtung eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.
Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal nicht zulässig ist.

Bzgl. der vorgesehenen übergeordneten Konzeption der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im Plangebiet sowie den allgemein zu beachtenden Hinweisen zur Niederschlagswasserbehandlung wird weiterführend insbesondere auf die Inhalte der Ziffer 2. der textlichen Hinweise sowie der Unterziffer 8.2.3 dieser Begründung verwiesen.

C) Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser
Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.
Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

Bezüglich der vorstehenden Hinweise ist allerdings festzuhalten, dass diese im gegenständlichen Planungsfall als generelle, pauschal in die Planunterlagen integrierte Informationen / sachliche Grundlagen-Hinweise vor dem Hintergrund der allgemeinen Bestandssituation zu verstehen sind (v.a. Lage und topographische Situation), um die Bauwerber in Bezug auf diese Thematik - gerade auch im Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels voraussichtlich immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse – im Allgemeinen zu sensibilisieren.
Eine konkret vorliegende, diesbezüglich zu beachtende besondere Situation bzw. konkrete Hinweise auf eine entsprechende, auf Grundlage der aktuellen Bestandsverhältnisse auftretende Gefährdungssituation (z.B. i.V.m. einem besonderen oberflächlichen Abflussgeschehen, auf das womöglich z.B. insbesondere durch gesonderte Flächenausweisungen oder ggf. mit besonderen baulichen Anlagen, etc. reagiert werden müsste) ist im vorliegenden Plangebiet nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden.
Fazit: Eine Erfordernis / notwendige Veranlassung für eine ggf. weiterführende diesbezügliche fachliche Betrachtung bzw. Prüfung der Situation in Bezug auf mögliche Gefährdungen oder nachteilige Auswirkungen, insb. auch i.V.m. tiefer gelegenen Grundstücken, ist deshalb im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens grundsätzlich nicht gegeben bzw. wird in Abwägung / Berücksichtigung aller diesbezüglich relevanter Belange als nicht erforderlich erachtet.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim empfiehlt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 20.04.2022; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) für den vorliegenden Planungsfall zusätzlich die Aufnahme folgender Hinweise:
„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

Anmerkung zur Gesamt-Situation: An dieser Stelle ist (wie auch bereits unter der Ziffer 2.1 der textlichen Hinweise „Potential-Flächen i.V.m. einer (vorsorgenden) Berücksichtigung der Möglichkeit für ggf. künftig

zusätzlich umsetzbare Maßnahmen bzgl. des Schutzgutes Wasser - Oberflächenwasser-/Niederschlagswasserrückhaltung & -behandlung" angeführt) ebenfalls im Rahmen der gegenständlichen Ausführungen zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser insb. in Bezug auf die Bestandssituation der Grundstücke entlang der „Blumenstraße" und „Schulstraße" erneut folgendes festzuhalten: eine diesbezügliche Verschlechterung für die bestehende Bebauung ist gerade auch durch die Fassung und Ableitung bzw. die geordnete Versickerung des Oberflächenwassers (derzeit fließt evtl. auftretendes Hang-Wasser ja direkt auf die Bestands-Bebauung zu) von einem Großteil der Baugebietsflächen generell sowie zudem v.a. auch der Baugebietsteilfläche „WA-1" nach Richtung Norden, zu den geplanten zentralen Sickerbauwerken im Bereich der Verkehrsflächen hin, nicht zu erwarten.
Auf die Inhalte der Ziffer 3.5 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

- Bewertung: Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen (v.a. Baugruben für Gebäude oder i.V.m. dem Straßen- / Wegebau). Zudem können Wasserhaltungsmaßnahmen insbesondere durch eindringendes Schichtenwasser in Baugruben (oder bei starken / extremen Niederschlagsereignissen ggf. auch durch abfließende Niederschlags- / Oberflächenwässer) aufgrund der topographischen Verhältnisse / Hanglage nicht ausgeschlossen werden bzw. muss damit letztlich gerechnet werden. Dagegen kann das Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter aufgrund des vorbeschriebenen vergleichsweise großen Grundwasserflurabstandes nahezu ausgeschlossen werden. Obwohl das anstehende Moränenkies für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet ist, kann durch die Hanglage i.V.m. Versiegelung eine Verstärkung des Oberflächenabflusses nicht ausgeschlossen werden. Ebenfalls durch die Versiegelung bedingt ist die Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens und eine geringere Grundwasserneubildungsrate.
  Im Ergebnis ist mit Blick auf die Bestandssituation sowie auch aufgrund von Art und Umfang bzw. der zu erwartenden Gesamt-Eingriffsintensität i.V.m. dem Vorhaben von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (v.a. im Bereich von Bodenaufschlüssen) bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen. Des Weiteren ist auf die im Rahmen der grünordnerischen Gesamt-Konzeption festgesetzten einschlägigen Maßnahmen zum weitestmöglichen Erhalt sickerfähiger Flächen bzw. einer weitreichenden flächenhaften Wasseraufnahmekapazität hinzuweisen. So ist zum einen insbesondere auch der Anteil der Bodenversiegelung sowie der Flächen-Überbauungen und -Überformungen sowohl auf den Privatgrundstücken als auch im öffentlichen Raum auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind ferner als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Zum anderen erfolgt eine weitreichende Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc.) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen. Abschließend wird auf die vorgesehene übergeordnete Konzeption der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im Plangebiet auf die Inhalte der Ziffer 2. der textlichen Hinweise verwiesen.

4.2.4 Klima/Luft

Das Gebiet der Gemeinde gehört zum Klimabezirk "Oberbayerisches Alpenvorland". Der Jahresniederschlag beträgt an der nächstgelegenen Wetterstation in der Nachbargemeinde Schwabbruck rund 1.240 mm (DWD, langjährige Mittelwerte – Temperatur und Niederschlag, Zeitraum 1981-2010) und die Jahresmitteltemperatur bei 7,8°C. Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.
Das PG selbst ist aufgrund von Lage und der vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Grünland-Nutzung vorrangig als Teilfläche mit Siedlungskontakt des großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes östlich bis nordöstlich von Schwabsoien im Bereich um den „Netzenberg" und den „Hufanger" anzusprechen. Wegen der Ortsrandlage, der topographischen Gegebenheiten und den sich östlich

anschließenden großen landwirtschaftlichen Nutzflächen (freier Landschaftsraum) ist das Vorhabengebiet bezüglich Winden v.a. aus östlichen Richtungen als grundsätzlich windexponiert zu bewerten.

(Vor)Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Verhältnisse bestehen aufgrund der örtlichen Bestandsituation insbesondere (v.a. auch bei entsprechenden Windrichtungen) einerseits temporär, in Zusammenhang mit Arbeiten auf den angrenzenden vergleichsweise intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, andererseits durch Emissionen i.V.m. dem angrenzenden Siedlungsbestand (u.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr). Darüber hinaus ist auch auf die unmittelbaren kleinklimatischen Auswirkungen i.V.m. den Flächenversiegelungen / baulichen Anlagen der benachbart vorhandenen Bestandsbebauung selbst hinzuweisen (v.a. Temperaturerhöhung).

Zwar gehen die aktuell vorrangig als Kaltluftentstehungsgebiet in Ortsrandlage anzusprechenden Plangebietsflächen Großteils verloren. Allerdings ist baubedingt v.a. im Hinblick auf die Bestandssituation und topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß und Gesamt-Umfang des Vorhabens insgesamt von einer nur geringen diesbezüglichen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen, welche ein hierfür vergleichsweise übliches Maß nicht überschreitet. Ebenfalls ist anlagen- und betriebsbedingt sowohl in Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse durch erhöhte Versiegelung (v.a. zusätzliche Aufwärmungswirkungen durch Dach- und Hofflächen / versiegelte Flächen im Allgemeinen) als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc. eine insgesamt nur geringe Erheblichkeit zu erwarten. Abschließend ist im Hinblick insbesondere auf die topographische Situation und die räumliche Lage sowie Art, Maß und Gesamt-Umfang / Dimensionierung des Vorhabens auch von keiner nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezügen) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.

- Bewertung: Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können nennenswerte Auswirkungen und ggf. auch erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung v.a. aufgrund von Art, Maß und Umfang / Dimensionierung des Planvorhabens sowie im Hinblick auf die räumliche Lage und Nutzungs- / Siedlungsstruktur der Bestandssituation (sowohl bezogen auf das Vorhabengebiet selbst als auch auf die umgebenden Flächenbereiche) ausgeschlossen werden. Als diesbezügliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird zum einen auf die Begrenzung des versiegelten Flächenanteils bzw. der max. zulässigen Gesamt-Versiegelung hingewiesen (es erfolgt keine Überschreitung der Obergrenzen der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO). Zum anderen sind hier generell die zusätzliche u.a. schadstoff- und staubfilternde Wirkung, Frischluftproduktion sowie positiven Auswirkungen auf das Kleinklima insbesondere durch die umfassenden Gehölzpflanzungen im Zuge der Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung anzuführen, wodurch diesbezüglich von einer nachhaltigen Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation bzw. gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf den Plangebietsflächen auszugehen ist. Abschließend wird auf die im Rahmen der städtebaulich-ortsplanerischen Gesamt-Konzeption verfolgte und auch konsequent mit entsprechenden Flächenausweisungen (begleitend zu den Öffentlichen Verkehrsflächen) umgesetzte Zielsetzung zur Schaffung eines qualitätsvollen, räumlich-wirksamen „städtebaulichen Rückgrats" mit einem v.a. auch möglichst hohen Grünflächen-Anteil im öffentlichen Raum im Bereich der neu geplanten zentralen Erschließungsstraße / -achse hingewiesen.

4.2.5 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz / Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf die Ausführungen im vorhergehenden Kapitel 4.1 „Bestandsituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen" verwiesen.

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc.: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatschG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff vorhanden. Auch wurden im Bereich des gegenständlichen Vorhabengebietes keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Weilheim-Schongau aus dem Jahr 1999 keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

- Artenschützerische Bewertung: Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen selbst v.a. aufgrund der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten aktuell von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.
Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Raine, etc. sind ebenfalls nicht vorhanden. Der im PG vorhandene Gehölzbestand - eine Baumgruppe aus zwei Lärchen und einer Birke (mittleren Alters) mit einem daran anschließenden Flächenbereich von etwa 175 m² bestehend aus einem nahezu ausnahmslosen initialen Eschengehölz-Aufwuchs sowie eine nach derzeitigem Kenntnisstand in den 1980er Jahren gepflanzte bzw. rund 40 Jahre alte Kastanie in „Alleinlage" - befindet sich im Flächenumgriff der neu geplanten verkehrlichen Erschließung für das Baugebiet und kann deshalb nicht erhalten werden. Allerdings handelt es sich sowohl bei den Lärchen als auch bei der Kastanie um grundsätzlich standortfremde Gehölze. Zudem ist anzumerken, dass allein schon durch die in der gegenständlichen Planung festgesetzten 13 Gehölzstandorte auf öffentlichem Grund – außerdem ist dabei ausnahmslos die Verwendung standortheimischer Arten zulässig – der Verlust dieser überwiegend standortfremden Bestandsgehölze mehr als ausgeglichen werden kann. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang auf die zusätzlich auf Privatgrund ausgewiesenen, weiteren knapp 60 Baumstandorte für die Anpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen hingewiesen.

  Aufgrund der im Wesentlichen vorhandenen vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietsfläche als Grünland ist vorrangig eine größere Fläche mit der dafür regional typischen Wiesenvegetation betroffen.
Zwar ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens die landwirtschaftlich als Grünland genutzten Plangebietsflächen großflächig überbaut / überformt werden und damit weitreichend verloren gehen. Allerdings ist davon auszugehen, dass der Verlust dieser als grundsätzlich vergleichsweise artenarm zu bewertenden Flächen v.a. auch durch die qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung sowie zudem durch die auf den künftigen Frei- / Gartenflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen nicht nur weitreichend ausgeglichen bzw. kompensiert werden kann. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens generell im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöht.

- Fazit: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht "besonders" geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.
Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden Gehölzbeständen an den nördlich, südlich und westlich, bereits außerhalb des Plangebietsumgriffs gelegenen Randbereichen vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden bei einer evtl. temporären Störung eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes (insbesondere auch i.V.m. der baulichen Verwertung des PG) ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume vorrangig auf den Grünflächen / in den Gartenflächen im umliegenden Nahbereich vor. Nicht zuletzt dürften auf mittelfristige Sicht insbesondere auch die im Rahmen des Planvorhabens umgesetzten grünordnerischen Pflanzmaßnahmen bzw. die im

räumlichen Nahbereich vorgenommenen Gehölz-Neufestsetzungen potentielle (Ersatz)Lebensräume für diese Arten im Plangebiets-Umgriff darstellen.

Allgemeiner Hinweis: Abschließend ist an dieser Stelle gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4.2.6 Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

- Verkehrsinfrastruktur sowie bauliche Anlagen / Gewerbelärm

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen in Zusammenhang mit Verkehrsinfrastruktur (St 2014 und Kr WM 3) sowie baulichen Anlagen / Gewerbelärm (insb. Gewerbegebiete nördlich und südlich der Schongauer Straße) ist nach aktuellem Kenntnisstand auszuschließen.
Generell wird darauf hingewiesen, dass mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb der Bundeswehr (das Gelände der Franz-Josef-Strauß-Kaserne liegt ca. 900 m östlich des Plangebietes entfernt) zu rechnen ist.

Weiterführend wird auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 7. „Immissionsschutz" dieser Begründung sowie ergänzend auf die Ausführungen unter den Ziffern 5. und 6. der „Hinweise durch Text" verwiesen.

- Landwirtschaftliche Nutzflächen / Landwirtschaft allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich bzw. in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

- Bewertung: Auswirkungen auf das Schutzgut Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung) i.V.m. dem Planvorhaben sind aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang / Dimensionierung der Planung sowie im Hinblick auf die räumliche Lage und bereits vorhandene Nutzungs- / Siedlungsstruktur im Umfeld des Vorhabengebietes anlagen- und betriebsbedingt insbesondere mit Blick auf die zusätzlich auftretenden Emissionen (v.a. durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.) generell in einer nur geringfügigen Erheblichkeit zu erwarten. Baubedingt ist vorrangig temporär von Beeinträchtigungen durch beispielsweise Baustellenfahrzeuge, Baulärm, Staubentwicklung, etc. auszugehen (insbesondere auch entlang der Erschließungsstraßen). Aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang des Planvorhabens ist diesbezüglich jedoch ebenfalls von keinen Auswirkungen in einem hierfür unüblichen Umfang bzw. insgesamt von einer nur geringfügigen, situativ-verträglichen Auswirkungs-Erheblichkeit auszugehen.

4.2.7 Denkmalschutz / Kulturgüter und Sachgüter

- Kulturgüter; Bewertung: Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des "Bayerischen Denkmal Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Vorhabengebiet selbst und dessen näheren räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.
Etwa 150 m östlich des PG, an der Wegegabelung des „Weglängenweges" und der Straße „Am Kellerberg", befinden drei spätmittelalterliche Sühnekreuze, die gemäß den Inhalten des "Bayerischen Denkmal-Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als Baudenkmal verzeichnet sind. Das Baudenkmal wird schon allein aufgrund der Entfernung zum PG durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Lage des Baudenkmals ist nachrichtlich-informativ in die Planzeichnung eingetragen.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 1. der „Hinweise durch Text" verwiesen.

- Im Hinblick auf die Bewertung des Schutzgutes Sachgüter (z.B. Sachwerte / Objekte innerhalb und v.a. auch im Randbereich / in der näheren Umfeld des PG) kann eine nennenswerte Erheblichkeit bzw.

Beeinträchtigung aufgrund insbesondere der räumlichen Lage gegenüber dem Siedlungsbestand sowie der Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietsumfeldes und v.a. auch in Berücksichtigung von Art, Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang des Planvorhabens weitreichend ausgeschlossen werden.
Ggf. sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens baubedingte Auswirkungen bzw. temporäre Beeinträchtigungen der angrenzenden Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen zu erwarten. Von einer baubedingten Beeinträchtigung der Sachgüter auf den benachbarten Privatgrundstücken ist allerdings nicht auszugehen. Eventuelle Schäden an Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen bzw. Sachgütern benachbarter Privatgrundstücke sind generell vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.
Ebenfalls ist von keinen nennenswerten anlagen- und betriebsbedingten Erheblichkeiten bzw. Beeinträchtigungen auszugehen. Dabei ist bzgl. einer grundsätzlich weitreichenden Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange bzw. Interessen i.V.m. dem vorliegenden Planvorhaben zum einen anzumerken, dass gerade auch im Hinblick auf die Eigentümer der bereits vollständig bebauten Grundstücke nördlich entlang der Straße „Am Kellerberg" (v.a. vor dem Hintergrund der besonderen Bestands- / Realnutzungssituation sowie der bestehenden, vergleichsweise beengten straßenräumlichen Verhältnisse) die bauliche Gesamt-Intensität sowie insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. zulässige Höhenentwicklung, Dimensionierung der Baukörper, zulässige Anzahl an Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen, etc.) innerhalb der benachbarten, relevanten Baugebietsteilfläche „WA-3" am Nordrand des PG auf ein gesamtplanerisch-zielführendes und gesamtgebietsverträgliches Maß festgelegt werden. Zum anderen wird im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Wasser (Wasserwirtschaft) bzw. insbesondere der Niederschlagswasserbehandlung /-versickerung in Bezug auf die Bestandssituation der benachbarten Grundstücke / Bestandsbebauung v.a. auch entlang der „Blumenstraße" und „Schulstraße" der Vermeidung einer (zusätzlichen) Gefährdung der Unterlieger bzw. Unterlieger-Bebauung i.V.m. dem Planvorhaben bestmöglich und weitreichend Rechnung getragen. Diesbezüglich wird weiterführend insbesondere auf die Inhalte der Ziffer 2. der textlichen Festsetzungen verwiesen.

4.2.8 Ortsbild (und Landschaftsbild)

Das Ortsbild (und Landschaftsbild) im Umgriff des bereits von 3 Seiten vollständig umbauten PG ist - neben den vorbeschriebenen besonderen topographischen Verhältnissen sowie den landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Grünlandflächen, die sich weiterhin nach Richtung Osten in den freien Landschaftsraum erstrecken - vorrangig geprägt durch die benachbarte Bestandsbebauung (inkl. zugehöriger Gehölzstrukturen bzw. Bäume und Strauch-Hecken der Privatgärten) sowie durch die Waldflächen nördlich der bestehenden Bauzeile entlang der Straße „Am Kellerberg". Raumwirksame, aufgrund der ansonsten fehlenden weiteren Bestandsstrukturen im PG, deutlich wahrnehmbare Grün- / Gehölzstrukturen sind im westlichen sowie südöstlichen Bereich der Plangebietsflächen vorhanden (zum einen eine Baumgruppe aus zwei Lärchen und einer Birke (mittleren Alters) mit einem daran anschließenden, linear ausgebildeten Flächenbereich aus initialem Eschengehölz-Aufwuchs sowie zum anderen eine rund 40 Jahre alte Kastanie in „Alleinlage"). Zwar gehen diese Gehölzstrukturen vorrangig im Rahmen der Herstellung der verkehrlichen Erschließung für das Baugebiet verloren. Allerdings ist anzumerken, dass allein schon durch die in der gegenständlichen Planung festgesetzten 13 Baumstandorte zur Anpflanzung standortheimischer Laubbäume auf öffentlichem Grund der Verlust dieser überwiegend standortfremden Bestandsgehölze mehr als ausgeglichen werden kann. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang auf die zusätzlich auf Privatgrund ausgewiesenen, weiteren knapp 60 Baumstandorte für die Anpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen hingewiesen.
Als weitere markante Vegetationsstruktur im unmittelbaren Nahbereich des PG ist die direkt nordöstlich angrenzende und sich entlang des südlichen Straßenraumbereiches der Straße „Am Kellerberg" erstreckende, markante Baumgruppe (mittleren Alters) zu erwähnen. Dort ist zudem ein Standort mit einer Sitz- / Ruhebank mit Aussicht vorrangig nach Richtung Süden / Südosten bzw. in Richtung der Alpen vorhanden. Diese Situation soll i.V.m. dem Planvorhaben nach derzeitigem Sachstand grundsätzlich unverändert erhalten bleiben und wurde in der Planung auch entsprechend als „Bereich mit einem besonderen Potential für die öffentliche Nutzung als Aussichtspunkt/-bereich od. markanter Orientierungspunkt; (...)" nachrichtlich-informativ gekennzeichnet.

Aufgrund der Lage der umgebenden Bestandsbebauung / Baugebiete bzw. der räumlichen Lage des Vorhabenbereiches gegenüber dem Siedlungsgefüge sowie der besonderen, nach Norden hin ansteigenden topographischen Verhältnisse ist im Ergebnis v.a. aus Richtung Osten und bereichsweise aus Richtung Südosten eine vergleichsweise gute Einsehbarkeit bzw. auch eine entsprechende Fernwirkung sowohl der Bestandsbebauung nördlich entlang der Straße „Am Kellerberg" als insbesondere auch des südlich davon gelegenen „oberen Hangbereiches" gegeben.
Nicht zuletzt auch deshalb wird die bauliche Gesamt-Intensität sowie insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. zulässige Höhenentwicklung, Dimensionierung der Baukörper, Mindestgrundstücksgrößen, Dachform- und Neigung, etc.) innerhalb der betreffenden, relevanten Baugebietsteilfläche „WA-3" südlich entlang der Straße „Am Kellerberg" bzw. am Nordrand des PG auf ein gesamtplanerisch-zielführendes und gesamtgebietsverträgliches Maß festgelegt. Dabei wird eine entsprechende Bebauungs-Möglichkeit / „Bebaubarkeit" der neu ausgewiesenen Baugrundstücke festgelegt, welche in grundsätzlicher Orientierung bzw. Anlehnung an den Maßgaben der bereits bestehenden Bebauung in vergleichbarer, topographisch beeinflusster Lage (südseitig, hangabwärts der Straße „Am Kellerberg" gelegen) einen situativ für diesen „Entwicklungsbereich" gesamtgebietsverträglichen, sich insgesamt gut / stimmig in die Umgebung einfügenden Umfang einnimmt.
Der Übergangsbereich des Baugebietes zur freien Landschaft nach Richtung Osten wird im gegenständlichen Planungsfall, nicht zuletzt mit Blick auf die übergeordnete planungsrechtliche Bestandssituation (s. Darstellungen im gemeindlichen FNP unter Ziffer 3.3 der Begründung) bzw. auf eine ggf. künftig entsprechend erfolgende Fortentwicklung der Bebauung, durch die festgesetzten Baumpflanzungen entlang des Ostrandes des PG auf öffentlichem und privatem Grund aus gesamtplanerischer Sicht in einem situativausreichenden Maß sichergestellt (insgesamt 9 Pflanzstandorte). Ergänzend hierzu sind in den Gärten / auf den Freianlagen und gerade auch entlang der Ostgrenzen der privaten Grundstücke zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen (ähnlich wie sich dies bei den südlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücken entlang der „Blumenstraße" darstellt) weiterführende Pflanzmaßnahmen strukturbildender Gehölze / Gehölzgruppen zu erwarten. Im Fall einer sich künftig nicht ausreichend darstellenden / entwickelnden Baugebiets-Eingrünung nach Richtung Osten kann die Gemeinde zudem auf den in einer Gesamt-Länge von rund 50 m ausgewiesenen Grün- und straßenbegleitenden Mehrzweckflächen unmittelbar entlang des Ostrandes des PG problemlos mit entsprechenden Maßnahmen reagieren.

- Bewertung: Auf das Schutzgut Ortsbild (und Landschaftsbild) sind baubedingte Auswirkungen vorrangig durch temporäre optische Störungen i.V.m. dem Baubetrieb zu erwarten (Krane, Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc.). Aufgrund des nur temporären Auftretens dieser baubedingten Beeinträchtigungen, sind diese allerdings, trotz der potentiell erhöhten Einsehbarkeit des Gebietes aus Richtung Osten / bereichsweise Südosten, als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.
Anlagen- und betriebsbedingt ist im Hinblick auf die neu ausgewiesene Wohnbebauung, welche sich insbesondere bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Baugestaltung generell an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles orientiert (und die sich auch im Rahmen der Umsetzung von diversen Bauvorhaben im Gemeindegebiet in den vergangenen Jahren bewährt hat), insgesamt von keinen nennenswerten zusätzlichen negativen Auswirkungen auszugehen. Dabei ist v.a. auch von Bedeutung, dass für die höher gelegenen, aus Richtung Osten / Südosten besser einsehbaren Grundstücke (künftigen Baukörper) am Nordrand des PG entlang der Straße „Am Kellerberg die bauliche Gesamt-Intensität sowie insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der baulichen Anlagen auf ein entsprechendes gesamtplanerisch-zielführendes und gesamtgebietsverträgliches Maß festgelegt werden.
Abschließend ist auf die positiven Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes sowohl durch die planungsrechtliche Sicherung einer ausgeprägten, sich zum östlichen Baugebietsrand hin „räumlich öffnenden" Straßenraumsituation mit der Möglichkeit zur Umsetzung einer qualitätsvollen, straßenraumbegleitenden grünordnerischen Maßnahmenkonzeption (zentrale Erschließungsachse zwischen den Teilflächen „WA-1" & „WA-2") als auch durch die konkrete Festsetzung von Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung hinzuweisen (Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen 2. Wuchsordnung, straßenraumbegleitend sowie auch entlang der übrigen Baugebiets- / Grundstücksgrenzen). Zudem wird der Übergangsbereich des Baugebietes

zur freien Landschaft nach Richtung Osten aus gesamtplanerischer Sicht insbesondere durch die festgesetzten Baumpflanzungen entlang des Ostrandes des PG auf öffentlichem und privatem Grund in einem situativ-ausreichenden Maß sichergestellt.

4.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, im Wesentlichen: Die Überbauung / -formung bzw. teilweise Versiegelung von Flächen bedingt zum einen den Verlust dieser Flächen an sich für die Landwirtschaft sowie zugleich die Reduzierung bis hin zum teils auch vollständigen Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktionen des Bodens. Zum anderen besteht generell v.a. während der Bauphase und im Rahmen der Gebiets-Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen.
Eine weitere Folge der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen – die (potentielle) Störung / Vertreibung insb. von Kleintieren (u.a. Insekten, Kleinsäugetiere, Vögel, etc.) in den überbauten Bereichen sowie der zu erwartende, teils auch großflächigere Verlust der bestehenden Vegetationsstrukturen – weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf, da derart genutzte Flächen als Ausweich- / Ersatzlebensräume insbesondere im direkt östlich an das PG angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Bereich weit verbreitet sind. Zudem ist i.V.m. der „Nachfolgenutzung" / nach Umsetzung bzw. erfolgter Entwicklung des Baugebietes generell auch von einer Erhöhung des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen im Vergleich zur Bestandssituation auszugehen (v.a. durch die qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung sowie durch die auf den künftigen Frei- / Gartenflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke).

  Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen v.a. auch Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung) mit sich bringen. Allerdings sind die damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen im verfahrensgegenständlichen Fall als insgesamt vergleichsweise geringfügig zu bewerten, v.a. mit Blick auf die räumliche Lage des PG gegenüber dem Siedlungsbestand, die Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumfeldes und insbesondere auch aufgrund von Art, Maß und Umfang bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens. An dieser Stelle ist zudem erneut darauf hinzuweisen, dass das PG bereits an 3 Seiten des Gesamt-Baugebietes vollständig an bebaute Siedlungsbereiche angrenzt.

- Eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete od. Bestandssituationen bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben auszuschließen bzw. nicht relevant.

- Bewertung: Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht nicht.
Deshalb sind im Ergebnis keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

5.1 Städtebauliche Planungskonzeption

Das Plangebiet (PG) befindet sich in einer Hanglage am nordöstlichen Ortsrand von Schwabsoien und grenzt bereits an 3 Seiten (Richtung Norden, Süden und Westen) vollständig an bebaute Siedlungsbereiche. Das Geländeniveau des PG steigt von Süden nach Norden insgesamt um durchschnittlich ca. 10 m an. Aufgrund der Lage der umgebenden Bestandsbebauung / Baugebiete bzw. der räumlichen Lage des Vorhabenbereiches gegenüber dem Siedlungsgefüge sowie der besonderen, nach Norden hin ansteigenden topographischen Verhältnisse ist im Ergebnis v.a. aus Richtung Osten und bereichsweise aus Richtung Südosten eine vergleichsweise gute Einsehbarkeit bzw. eine entsprechende Fernwirkung insbesondere auch i.V.m. der Bestandsbebauung nördlich entlang der Straße „Am Kellerberg" sowie dem südlich davon gelegenen „oberen Hangbereich" des PG gegeben.

Daraus ergibt sich übergeordnet betrachtet, neben einer Erfordernis zur Schaffung raumwirksamer Grünstrukturen im PG, eine besondere Bedeutung i.V.m. der Umsetzung einer situativ-angepassten, entsprechend verträglichen Bebauung (insb. auch in Berücksichtigung der besonderen Bestandsituation der höher gelegenen Grundstücke entlang der Straße „Am Kellerberg"), welche mit Blick auf den Erhalt einer grundsätzlich dörflich-charakteristisch wirkenden, gut zur Ortschaft bzw. zur vorhandenen Standortsituation passenden (sich darin gut einfügenden) Siedlungsstruktur u.a. auch in weitreichender Anlehnung an regionaltypische Bauformen / Gebäude-Kubaturen erfolgt. Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption soll dieser Situation v.a. auch durch die Entwicklung einer grundsätzlich „aufgelockert" wirkenden, aber dennoch insgesamt flächensparenden Plangebiets-Bebauung Rechnung getragen werden. Des Weiteren ist insb. auch die Festlegung einer gesamtverträglichen „baulichen Intensität" sowie eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen" Gebäudeformen / -kubaturen erforderlich, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren. In diesem Zusammenhang ist im Wesentlichen ein entsprechender Regelungsbedarf v.a. auch i.V.m. der Situierung / räumlichen Ausrichtung der Baukörper bzw. der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sowie auch von zielführenden gestalterischen Festsetzungen für die Gebäudekörper gegeben.
Darüber hinaus soll in Bezug auf die grünordnerisch-landschaftsplanerischen Erfordernisse die planungsrechtliche Sicherung von entsprechend qualitätsvollen Grünmaßnahmen, vorrangig zur Schaffung einer starken bzw. nachhaltig wirksamen, räumlich-wahrnehmbaren Durchgrünungssituation als Voraussetzung für die Ermöglichung v.a. auch einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum berücksichtigt werden.

In Bezug auf Anlass sowie die wesentlichen Zielsetzungen der Planung wird auf die entsprechenden Ausführungen unter dem Kapitel 1. „Anlass und Planungsziel" verwiesen.

Die Grundidee der städtebaulichen Planungskonzeption basiert vor diesem Hintergrund auf der Schaffung attraktiver und qualitätsvoller Wohnbauflächen (vorliegend mit einem Umsetzungsvorschlag von 24 Baugrundstücken) i.S. eines bürger- und insbesondere familienfreundlichen Bauflächenangebotes - mit Grundstücken, welche sowohl bezüglich der Größe als auch im Hinblick auf die baulichen Realisierungsmöglichkeiten grundsätzlich möglichst flexibel und zweckmäßig verwertbar sind. Eine wesentliche Zielsetzung der Gemeinde stellt dabei zugleich die gesamtplanerische Berücksichtigung eines möglichst sparsamen Flächenverbrauches bzw. ein weitreichend schonender, bewusster Umgang mit Grund und Boden dar (u.a. wird auf die Möglichkeit zur Umsetzung einer Doppelhaus-Bebauung in den gesamten Baugebiets-Teilflächen „WA-1" und „WA-2" hingewiesen). Dennoch soll das Baugebiet (nicht zuletzt auch aufgrund der vorbeschriebenen Lage / Standortsituation) im Hinblick auf seine Gesamtstruktur auch einen insgesamt „aufgelockerten" bzw. grundsätzlich locker strukturierten, ländlich-dörflich wirkenden Charakter aufweisen.

Im Ergebnis wird das gesamtkonzeptionell mit einer dreireihigen Bebauung beplante Baugebiet räumlich-funktional in drei ost-west-gerichtete, raumbildende bzw. -wirksame Bauzeilen untergliedert - einerseits in Ausrichtung an der bestehenden Straße „Am Kellerberg" nördlich entlang des PG (Teilbereichsfläche „WA-3") sowie andererseits in Orientierung an einer neu geplanten „inneren / zentralen" verkehrlichen Erschließung im mittleren bis südlichen Flächenbereich (zwischen den Baugebiets-Teilflächen „WA-1" und „WA-2"), die als städtebaulich zielführende und zugleich identitätsstiftende Raumachse fungiert.
Insbesondere weisen dabei die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen / Baufelder) dieser drei

Bauzeilen bzgl. der sich ergebenden Raumwirkung (i.V.m. einer künftig zur Umsetzung kommenden Bebauung), nicht zuletzt auch teils bedingt durch die räumlichen Erfordernisse der besonderen topographischen Verhältnisse, zueinander eine deutliche Distanz (räumlich getrennte Wirkung) auf. Übergeordnete Zielsetzung ist es in Berücksichtigung einer situativ-verträglichen, möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke einen abwechslungsreich-identitätsstiftenden Baugebiets-Charakter mit einer v.a. auch möglichst hohen Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen sowie gleichzeitig auch eine qualitätsvolle, möglichst großzügig wirkende räumliche Situation in den südlichen Teilflächenbereichen auf den Baugrundstücken selbst sicherzustellen.

Darüber hinaus ist vorliegend im Hinblick auf das Potential der Gesamt-Qualität des PG gerade auch der zentrale, ost-west-gerichtete Abschnitt der neu geplanten Erschließungsachse zwischen den Baugebiets-Teilflächen „WA-1" und „WA-2" von besonderer Bedeutung. Dort ist ein vergleichsweise großzügig-dimensionierter Straßenraum planungskonzeptionell berücksichtigt (in einer Gesamt-Breite von 7,50 m bis ca. 20 m von West nach Ost), mit der Zielsetzung der Schaffung eines starken „städtebaulichen Rückgrats" mit einem v.a. auch möglichst hohen Grünflächen-Anteil im öffentlichen Raum. Dabei soll dieser Straßenraum, dessen Verlauf zudem in einer markanten, leicht geschwungen / räumlich gefällig wirkenden Grundausprägung konzipiert wurde, insbesondere auch in einem ausreichenden Umfang straßenraumbegleitende Potentialflächen bzw. bei Bedarf flexibel nutzbare Mehrzweckflächen für die Möglichkeit zur Sicherstellung der gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen / Erfordernisse bzw. Funktionen und benötigten Angebote im öffentlichen Raum beinhalten.

Im Hinblick auf die grünordnerische Gesamtkonzeption soll insbesondere die Schaffung eines starken, das Gesamtplangebiet ansprechend (unter)gliedernden „grünordnerischen Grundgerüstes", mit der Zielsetzung des Erhalts eines grundsätzlich weitreichend qualitätsvollen, räumlich-wahrnehmbaren und -wirksamen Charakters erreicht werden. Dabei soll dies planungskonzeptionell nicht nur entlang der öffentlichen Räume der Erschließungsflächen (i.V.m. einer straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Gehölzpflanzung), sondern auch in den Bereichen zwischen den Grundstücksgrenzen der einzelnen Baugebiets-Teilflächen und entlang der Ränder / Kontaktflächen zum Siedlungsbestand sowie zur freien Landschaft nach Richtung Osten erfolgen (i.S. eines Aufbaus bzw. der Ausbildung räumlich-wirksamer, im Siedlungsgefüge deutlich wahrnehmbarer „grünordnerischer Achsen" / Verbindungselemente).

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielsetzungen werden im Wesentlichen folgende Punkte im Rahmen der Planungskonzeption festgesetzt:

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

A) Aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, unterteilt in 3 Baugebietsteilflächen „WA-1", „WA-2" und „WA-3".

Mit dieser Unterteilung der Baugebietsteilflächen wird - in Beachtung der besonderen Bestandsverhältnisse und darunter v.a. der topographischen Gegebenheiten sowie der im direkten Umfeld vorhanden / angrenzenden Bestandsbebauung (dies gilt in besonderem Maße für die Baugebietsteilfläche „WA-3") - den jeweils situativ zu berücksichtigenden Belangen / Erfordernissen für die Schaffung einer gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption vorrangig bzgl. der Festsetzungen des (unterschiedlichen) Maßes der baulichen Nutzung und der Regelung der jeweils zulässigen Intensität der Wohnnutzungen sowie auch bzgl. einiger Grundsätze der Baugestaltung bzw. zur Gestaltung baulicher Anlagen in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise Rechnung getragen.

B) Im Hinblick auf den aktuellen planungsrechtlichen Sachstand für Planaufstellungsverfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB können Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO nur dann über § 13b BauGB entwickelt werden, wenn sichergestellt ist, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes", „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", „Anlagen für Verwaltungen", „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig sind. Im Wesentlichen erfolgt dies, um zum einen dem auf die Förderung des Wohnungsbaus gerichteten

Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf den Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-Richtlinie Rechnung zu tragen. Zum anderen soll ein bzgl. dieser Nutzungen grundsätzlich zu erwartendes, erhöhtes Beeinträchtigungs- / Konfliktpotential gegenüber der mit dem Planvorhaben insb. geförderten Wohnnutzung bzw. -bebauung vermieden werden (u.a. erhöhter Fahrzeugverkehr, Gebiets-Beunruhigung z.B. i.V.m. Lärm, unverträgliche bauliche Strukturen, etc.). Dies wurde unter § 2.3 der textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften" gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet (PG) aufgrund der planungskonzeptionellen, in erster Linie auf die Umsetzung von dringend benötigtem Wohnraum ausgerichteten Haupt-Zielsetzung des Baugebietes (vgl. hierzu u.a. Kapitel 1. der Begründung) als nicht gebietsverträglich bewertet und deshalb ausgeschlossen. Gerade auch bei dieser Nutzung ist von einem damit verbundenen bzw. zu erwartenden erhöhten Beeinträchtigungs- / Konfliktpotential auszugehen (insbesondere durch ggf. erhöhten Andienungs- bzw. Gäste- / Kundenverkehr sowie Gebiets-Beunruhigung z.B. durch Lärm, etc.).

Zusammenfassend ist allerdings festzuhalten, dass vorliegend der Gebietscharakter bzw. die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO (das gegenständlich insbesondere auf die Förderung der Schaffung von Wohnraum abzielt) trotz des Ausschlusses dieser Nutzungen dennoch erhalten bleibt. Aufgrund der übrigen zulässigen Nutzungen des Nutzungskataloges gem. § 4 BauNVO ist grundsätzlich unverändert eine deutliche Abgrenzung / Unterscheidung zum Reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO weiterhin gegeben.

C) Des Weiteren ist eine Errichtung von Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk als fernmeldetechnische Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (und i.S. von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) im PG allgemein unzulässig. Dies erfolgt insbesondere aus Gründen der Erhaltung des Gebietscharakters sowie im Hinblick auf den vorbeugenden Immissionsschutz und zur nachhaltigen Sicherstellung des Wohnfriedens. Darüber hinaus wird eine Erfordernis für eine diesbezügliche allgemeine Zulässigkeit im PG insbesondere allein schon aufgrund der Flächengröße und räumlichen Lage des Vorhabengebietes gegenüber dem Siedlungsgefüge (die Plangebietsflächen sind bereits von 3 Seiten vollständig umbaut) nicht gesehen. Zudem ist festzuhalten, dass im näheren Gebietsumgriff entsprechende, hierfür deutlich besser geeignete Baugebiete vorhanden sind (Dorf- / Mischgebiete sowie Gewerbegebiete), in denen eine allgemeine Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen für die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen gegeben ist.
Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass durch die getroffene Festsetzung im Hinblick v.a. auf die Lage des PG gegenüber dem Siedlungsgefüge / -bestand sowie auch bzgl. der Bestandssituation des bereits bestehenden Mobilfunkanlagen-Systems die Verpflichtung des Grundgesetzes zu einer flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde (gem. Art. 87 f. Abs. 1 GG) nicht berührt ist.

D) Abschließend wird als wesentlicher weiterer Eckpunkt bzgl. der zulässigen baulichen Nutzung im Hinblick auf die Sicherstellung v.a. auch einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität des Gebietes bzw. der Baugebiets-Teilflächen (insb. in Bezug auf die Lage des PG / der Baugebiets-Teilflächen gegenüber dem Siedlungsgefüge bzw. der Bestandsbebauung sowie auf die bestehende und geplante Erschließungssituation) eine differenzierte Regelung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude unterschieden nach den Baugebiets-Teilflächen (WA-1" & „WA-2" einerseits sowie „WA-3" andererseits) sowie auch den darin zulässigen Hausformen festgelegt. Hierbei ist anzumerken, dass die entsprechenden Festsetzungsinhalte durch den Gemeinderat, nach diesbezüglich besonders ausführlichen / eingehenden Erörterungen, auf Grundlage v.a. der Bewertung der besonderen Bestandsverhältnisse und bestehenden / geplanten Erschließungssituationen der Plangebiets-Teilflächen sowie gerade auch in Berücksichtigung diesbezüglich vergleichbarer Erfahrungswerte im Rahmen der Umsetzung von in jüngerer Zeit entwickelten Baugebieten / Bauvorhaben getroffen wurden

So wird *für die Baugebiete „WA-1" und „WA-2"* festgelegt, dass die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude bei einem Einzelhaus auf maximal 2 WE bis zu

einer Grundstücksgröße von 750 m² sowie über einer Grundstücksgröße von 750 m² auf maximal 3 WE begrenzt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Weiterhin beträgt die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) für eine in diesen Teilgebiets-Flächen alternativ ebenfalls zulässige Doppelhausbebauung, pro Doppelhaushälfte (Gebäude(teil) eines Doppelhauses) 1 WE bei einer Grundstücksgröße bis 500 m², 2 WE bei einer Grundstücksgröße über 500 m² bis 750 m² sowie 3 WE bei einer Grundstücksgröße über 750 m². Insgesamt wird damit erreicht, dass die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte in Berücksichtigung der zur Umsetzung vorgesehenen bzw. in der Planzeichnung entsprechend eingetragenen Grundstücke mit Flächengrößen von ca. 630 m² bis ca. 950 m², bezogen auf die beiden unterschiedlichen Hausformen, in einem insgesamt weitreichend ausgewogenen Verhältnis zueinander festgelegt werden, was gerade auch mit Blick auf die sich letztlich ergebenden Nutzungsintensitäten der Baugebietsteilflächen von Bedeutung ist.

Demgegenüber wird *im Baugebiet „WA-3"* südlich entlang der Straße „Am Kellerberg" – zudem sind dort als Hausform auch nur Einzelhäuser zulässig - die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Diese Beschränkung (der Nutzungsintensität) gerade auch im Vergleich zu den Baugebiets-Teilflächen „WA-1" & „WA-2" begründet sich, trotz der im „WA-3" vermutlich zur Umsetzung kommenden überwiegend größeren Baugrundstücke (bis zu ca. 1.115 m²), insbesondere durch die besondere Bestandssituation bzw. die Berücksichtigung der entsprechenden Erfordernisse mit einem aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse (unverändert auch für die künftige Entwicklung „nur") zur Verfügung stehenden, vergleichsweise beengten Straßenraum und der bereits vorhandenen erhöhten Nutzungsintensitäten der Flächen im öffentlichen Raum. Des Weiteren ist diesbezüglich vorliegend aus gesamtplanerischer Sicht gerade auch die Situation (vorhandene Nutzungsintensität, bauliche Dichte, etc.) im Hinblick auf eine möglichst weitreichende Wahrung der nachbarlichen Interessen / Belange (insbesondere i.V.m. den nördlich an die Straße „Am Kellerberg" angrenzenden, bereits vollständig bebauten Grundstücken) planungskonzeptionell mit einzubeziehen bzw. zu beachten.

Zusammenfassend soll mit diesen Regelungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Gesamt-Plangebiet in erster Linie (nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Sicherstellung einer nachhaltig-zukunftsträchtigen, „generationenübergreifenden" Nutzungs-Situation) neben einer Hauptwohnung auch die Möglichkeit für die Umsetzung einer untergeordneten Einliegerwohnung zugelassen werden. Zielsetzung ist es gerade auch auf Grundlage des weiterhin festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung für die max. zulässige (Gebäude)Grundfläche der Haupt- / Wohngebäude sowie zur Geschossflächenzahl (s. nachfolgendes Unterkapitel) eine situativ-verträgliche, familiengerechte Bebauung zu schaffen.
Abschließend tragen die Regelungen vorliegend auch wesentlich zur Sicherstellung insb. einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität des Gebietes bzw. der einzelnen Baugebiets-Teilflächen bei (insb. in Bezug auf die Lage des PG / der Teilgebiete gegenüber dem Siedlungsgefüge bzw. der Bestandsbebauung sowie die bestehende und geplante Erschließungssituation betreffend).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene zulässige Grundflächenzahl bestimmt (GRZ; für die gem. § 19 Abs. 1 & 2 BauNVO gesamte Über- und Unterbauung). Zum anderen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Werte für die Wandhöhen (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß sowie für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse maßgebend.

A) Im Hinblick auf die Konzeption der vorgeschlagenen, zur Umsetzung kommenden Baugrundstücke in den einzelnen Baugebietsteilflächen sowie die gewünschte Schaffung einer grundsätzlich möglichst flexibel und zweckmäßig verwertbaren baulichen Realisierungsmöglichkeit wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,4 für die Teilgebiete „WA-1" und „WA-2" (mit einer zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung) sowie auf einen Wert von 0,35 für die Teilfläche „WA-3" (mit einer nur zulässigen Einzelhausbebauung) festgesetzt. Die festgelegten Werte bewegen sich damit an der Obergrenze der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 17 BauNVO. Darüber hinaus ist die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig bzw. eine

Überschreitungsmöglichkeit der vorgenannten GRZ von 50 % für z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten / -wegungen und Flächen für sonst. Nebengebäude / -anlagen, etc. gegeben.

Im Ergebnis darf damit eine Flächenüberbauung von insgesamt max. 60 % in den Teilgebieten „WA-1" und „WA-2" sowie von knapp über 50 % bzw. max. 52,5 % im „WA-3" südlich entlang der Straße „Am Kellerberg" erfolgen. Aus gesamtplanerischer Sicht sind diese vergleichsweise höheren Werte zum einen v.a. aufgrund des benötigten Umfangs für die Flächenüberbauungen i.V.m. einer zielführenden Umsetzungsmöglichkeit der in den Gebieten „WA-1" und „WA-2" zusätzlich zulässigen Doppelhausbebauung erforderlich. Zum anderen soll damit im Allgemeinen gerade auch im Hinblick auf die räumliche Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge (das PG ist bereits von 3 Seiten von Bestandsbebauung umgeben) der gesamtplanerisch grundsätzlich gewünschten Möglichkeit für eine situativ-verträgliche, zweckmäßig-zukunftsträchtige, möglichst weitreichend flexible und familiengerechte bauliche Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke Rechnung getragen werden. Dies schließt argumentativ insbesondere die Grundstücke der Teilbereichsfläche „WA-3" mit ein, trotz der dort zur Umsetzung kommenden bzw. im Hinblick auf eine gebietsverträgliche Nutzungsintensität nur zulässigen, vergleichsweise großen Grundstücksflächen von mind. 700 m². Im Fall der Gebiete „WA-1" und „WA-2" ist zudem anzumerken, dass v.a. auch durch die zwischenliegende, neu geplante Erschließungsachse bzw. den zur Umsetzung kommenden, vergleichsweise großzügig-dimensionierten Straßenraum (mit der Zielsetzung der Schaffung eines starken „städtebaulichen Rückgrats" mit einem v.a. auch möglichst hohen Grünflächen-Anteil im öffentlichen Raum) eine Verträglichkeit aus gesamtplanerischer Sicht abschließend gegeben ist.

B) Ergänzend hierzu wurden in Bezug auf die Haupt- / Wohngebäude für eine gesamtgebietsverträgliche, sich gut / stimmig in die Umgebung bzw. in die örtliche Bestandssituation einfügende Bebauung auf Grundlage insbesondere der örtlich-situativen Gegebenheiten sowie der Berücksichtigung diesbezüglich vergleichbarer Erfahrungswerte im Rahmen der Umsetzung von in jüngerer Zeit entwickelten Baugebieten / Bauvorhaben (u.a. Baugebiet „Am Punzenberg") entsprechende Regelungen für die max. zulässige (Gebäude)Grundfläche (Gr) für Einzel- und Doppelhäuser getroffen.
So sind im gesamten PG für Einzelhäuser eine max. zulässige (Gebäude)Grundfläche (Gr, gemessen an den Außenwänden) von 150 m² sowie für Doppelhaushälften (Gebäude(teil) eines Doppelhauses) von max. 80 m² bei einer Grundstücksgröße bis 500 m², max. 95 m² bei einer Grundstücksgröße über 500 m² bis 750 m² und max. 110 m² bei einer Grundstücksgröße über 750 m² allgemein zulässig.
In diesem Zusammenhang sind aus gesamtplanerischer Sicht mit Blick auf eine grundsätzlich weitreichend verträgliche Planungskonzeption, neben den Gebäudehöhen / -höhenlagen und Flächengrößen bzw. der räumlichen Abfolge der Baugrundstücke im PG, natürlich insbesondere auch die gestalterischen Festsetzungen für das Höchstmaß der zulässigen Gebäudebreiten (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) in allen Baugebietsteilflächen sowie auch die aufgrund der möglichen Doppelhausbebauung max. zulässigen Gebäudelängen (längere Gebäudeseite / Traufseite) in den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" von Bedeutung. Diesbezüglich wird weiterführend auf die entsprechenden Inhalte der nachfolgenden Unterkapitel und insbesondere 5.1.5 „Gestaltung baulicher Anlagen" verwiesen.

C) Des Weiteren erfolgt im planerischen Gesamtkontext (insb. auch zusammen mit der Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzungen der Zulässigkeiten bzgl. der Wohneinheiten (WE; s. vorhergehendes Kapitel 5.1.1, Unterpunkt D)) für eine ortsplanerisch-städtebaulich zielführende Regelung der Nutzungsintensität bzw. baulichen Dichte in den Baugebietsteilflächen sowohl die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von max. II Vollgeschossen im gesamten PG als auch die Festlegung, dass die Mindestgrundstücksgröße in den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" max. 500 m² pro Einzelhaus und max. 300 m² pro Doppelhaushälfte (Gebäude(teil) eines Doppelhauses) sowie für die im Baugebiet „WA-3" allgemein nur zulässigen Einzelhäuser max. 700 m² betragen darf. Bzgl. der Zulässigkeit der Hausformen wird auf das nachfolgende Unterkapitel 5.1.3, Unterpunkt C) inhaltlich verwiesen.
Mit diesen Festsetzungen und darunter insbesondere den betreffenden Regelungen bzgl. der Mindestgrundstücksgrößen erfolgt auf Ebene der Teilflächengebiete die Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen Bebauung / Bebauungsdichte. Damit wird in Berücksichtigung v.a. auch der Bestandssituation und Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge ein grundsätzlich ländlich geprägtes Ortsbild im PG gefördert

sowie eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes erreicht (v.a. auch im Hinblick auf die Vermeidung einer ggf. zu kleinteiligen sowie eine zu hohe Nutzungsintensität / bauliche Dichte aufweisende, gebietsunverträgliche Bebauung).

D) Baugebietsteilfläche „WA-3" entlang der Straße „Am Kellerberg" - Planungskonzeptionelle Ausgangssituation und Zielsetzungen:

In diesem Zusammenhang sowie im Allgemeinen ist bzgl. der planungskonzeptionellen Inhalte der Baugebietsteilfläche „WA-3" festzuhalten, dass dort - im Gegensatz zu den Teilflächen „WA-1" und „WA-2", die komplett neu und zudem entlang einer neukonzeptionierten, vergleichsweise großzügig-dimensionierten, qualitätsvollen zentralen Erschließungsachse geplant werden - im Wesentlichen eine Fortführung und Ergänzung bzw. Vervollständigung der zweiten, hangabwärts gelegenen südlichen Bauzeile in Berücksichtigung der besonderen örtlichen Bestandsverhältnisse erfolgt. Dabei wird eine entsprechende Bebauungs-Möglichkeit / „Bebaubarkeit" der neu ausgewiesenen Baugrundstücke festgelegt bzw. ist festzulegen, welche in grundsätzlicher Orientierung bzw. Anlehnung an den Maßgaben der bereits bestehenden Bebauung in vergleichbarer, topographisch beeinflusster Lage (südseitig, hangabwärts der Straße) einen v.a. hinsichtlich der baulichen Nutzungs-Intensität / -Dichte sowie Kubatur und Höhenentwicklung situativ für diesen „Entwicklungsbereich" gesamtgebietsverträglichen, sich insgesamt gut / stimmig in die Umgebung einfügenden Umfang einnimmt (mit einer grundsätzlich „aufgelockerte Bebauung").
Die entsprechenden Festlegungen erfolgen dort deshalb zum einen auf Grundlage insb. der Berücksichtigung (bzw. in gesamtplanerisch-situativer Abwägung) der besonderen topographischen Gegebenheiten (u.a. ist auch eine erhöhte Einsehbarkeit der Grundstücke bzw. künftigen Bebauung aus Richtung Osten / Südosten gegeben) sowie des aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse (unverändert auch für die künftige Entwicklung „nur") zur Verfügung stehenden, vergleichsweise beengten Straßenraumes und der bereits vorhandenen erhöhten Nutzungsintensitäten der Flächen im öffentlichen Raum. Zum anderen ist vorliegend aus gesamtplanerischer Sicht gerade auch die Situation im Hinblick auf eine möglichst weitreichende Wahrung der nachbarlichen Interessen / Belange (insbesondere i.V.m. den nördlich an die Straße „Am Kellerberg" angrenzenden, bereits vollständig bebauten Grundstücken) planungskonzeptionell mit einzubeziehen bzw. zu beachten. Aufgrund dessen wurden insbesondere auch die im Vergleich zu den Teilgebietsflächen „WA-1" und „WA-2" gesonderten Festsetzungen z.B. zur Höhe der Gebäude und Quergiebelbauwerke, Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE), Mindestgrundstücksgrößen, Lage und Tiefe der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster, etc. oder auch zur Gestaltung der baulichen Anlagen wie z.B. zur Giebelbreite, zu den Dachneigungen oder bzgl. der Zulässigkeit von Quergiebelbauwerken, etc. getroffen.

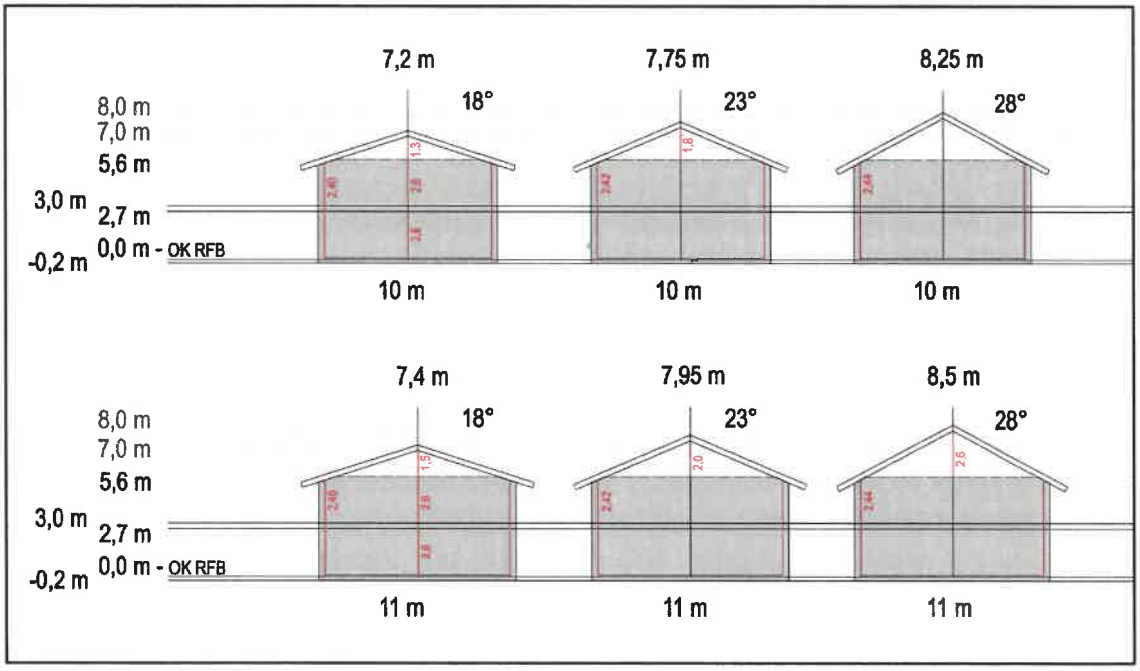
Wesentliche Zielsetzungen aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht sind dabei, dass die Bebauung in Berücksichtigung der besonderen Bestandsverhältnisse sowohl mit Blick v.a. auf die topographischen Gegebenheiten sowie die Nachbarschafts-Situationen als auch bzgl. der Form / baulichen Dichte bzw. des Gesamt-Erscheinungsbildes, mit welcher die Baukörper nach Richtung Osten / Südosten und Süden zutage treten, insgesamt nicht allzu massiv bzw. in einer nicht gebietsunverträglichen Weise aus dem Umfeld hervorragt (insb. in Bezug auf räumliche Lage / Standort und Höhe der Bebauung). Entsprechend soll die Bebauung einerseits möglichst weit in Richtung des Straßenraumes / zur Straße „Am Kellerberg" hin situiert werden, aber andererseits auch, nicht zuletzt aufgrund der vergleichsweise beengten straßenräumlichen Gesamt-Situation, grundsätzlich noch verträgliche Abstände / Distanzen zu den Hauptbaukörpern der Bestandsbebauung nördlich entlang der Straße „Am Kellerberg" aufweisen.
Demzufolge wurde bei der Festsetzung der Situierung der Überbaubaren Grundstücksfläche / Baufenster auch geprüft / beachtet, dass im Vergleich zu bzw. Orientierung an den Bestands-Verhältnissen insgesamt keine wesentliche Unterschreitung des Maßes zwischen der Situierung der Nordgrenze der Baufenster und der nördlich benachbarten Bestands-Hauptgebäudekörper (Grundbaukörper ohne Anbauten) erfolgt.
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass diesbezüglich in grundsätzlicher Berücksichtigung bzw. in Anlehnung an die Bestandssituation der westlich an das PG angrenzenden 2-seitigen Bebauung entlang des Straßenraumes (i.S. einer gesamtplanerischen Gleichbehandlung in Orientierung / Anlehnung an die

städtebaulichen Bestands-Situation im Bereich Hs-Nrn. 7,9,10 & 12) ein Maß von ca. 12,8 bis ca. 13,9 m nicht unterschritten wird. Dagegen sind im Bereich der genannten, zu Grunde gelegten Bestandsituation Maße / Werte von ca. 11,9 m und ca. 13,7 m vorhanden.
Darüber hinaus gilt es insb. im Baugebiet „WA-3" v.a. auch die Möglichkeit bzw. Zulässigkeit von zu breiten / allzu breit gelagerten und v.a. auch zu hoch aufragenden, räumlich „wuchig" wirkenden Baukörpern zu vermeiden, was insb. durch Festsetzungen zur Höhenlage und Höhe der Gebäude sowie auch zur Baugestaltung wie z.B. zur Breite der Gebäude und Wertespanne der zulässigen Dachneigungen erfolgt. Auch ist in diesem Zusammenhang eine möglichst verträgliche Gesamtsituation bzgl. einer situativ-zielführenden „Abfangung" / Integration der Bebauung in die Gelände-Umgebung bzw. im Hinblick auf die Anböschung / Aufschüttung bzw. die Einfügung der Baukörper in den teils stärker nach Richtung Süden hin abfallenden Hangbereich von Bedeutung. Diesbezüglich wird weiterführend auf die entsprechenden Inhalte unter dem nachfolgenden Kapitel 5.2 „Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption", Unterpunkt E) „Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländeveränderungen (...)" verwiesen.
Im Ergebnis erfolgt, in Abwägung aller diesbezüglich zu berücksichtigender städtebaulicher Belange, für die Baugebietsteilfläche „WA-3" vorliegend die planungsrechtliche Umsetzung / Festsetzung eines „bestmöglichen gesamtplanerischen Kompromisses" zwischen einer sich möglichst „frei" nach Richtung Süden in den Hangbereich entwickelnden, zielführend-zukunftsträchtigen Bebauung mit einer möglichst weitreichenden Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit / Nutzbarkeit der Baugrundstücke auf der einen Seite und auf der anderen Seite in weitreichender Berücksichtigung der übergeordneten Erfordernisse / Belange gerade auch im Hinblick auf die besondere Bestandssituation, insb. auch einschließlich einer bestmöglichen Wahrung der nachbarlichen Interessen.

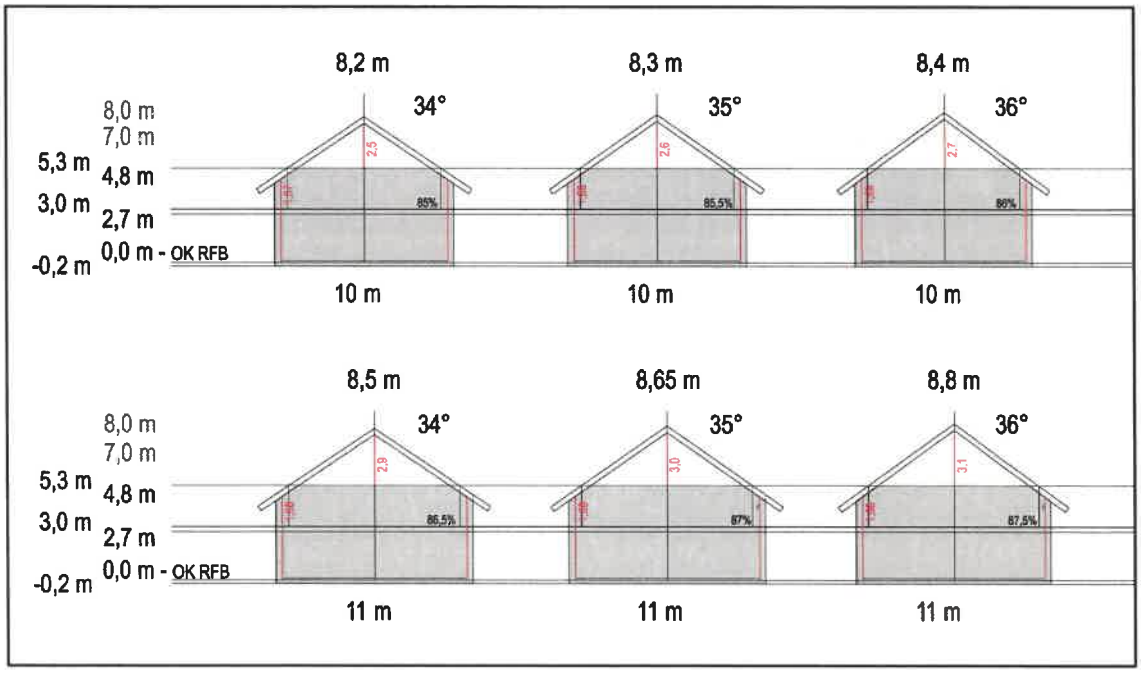
E) Für die zulässige Höhenentwicklung der Hauptbaukörper, welche sich i.E. aus den Festsetzungseckpunkten zu den Wand- / Firsthöhen, den Dachneigungen und zu den Höhenlagen ergibt, gelten nachfolgende Regelungen, die im gegenständlichen Planungsfall als situativ geeignet bzw. gesamtgebietsverträglich für eine sich gut / stimmig in die Umgebung bzw. in die örtliche Bestandssituation einfügende Bebauung angesehen werden. Diese wurden u.a. auf Grundlage insbesondere der örtlich-situativen Gegebenheiten / räumlichen Bestandsverhältnisse sowie auch der positiven Erfahrungswerte bzw. einer Berücksichtigung bewährter Festsetzungseckpunkte (vorrangig auch in Anlehnung an die „regionaltypische Hauslandschaft") im Rahmen der Umsetzung von in jüngerer Zeit entwickelten Baugebieten / Bauvorhaben (u.a. Baugebiet „Am Punzenberg") festgelegt. Insgesamt wird damit eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes sichergestellt.

Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-2"
Für die beiden Teilgebietsflächen „WA-1" und „WA-2" entlang der neu geplanten, großzügig dimensionierten zentralen Erschließungsachse wird ausgehend von diesen Überlegungen zur städtebaulichen Konzeption die Möglichkeit für eine Umsetzung von 2 Gebäude-Typen mit unterschiedlichen Dachneigungen entsprechend festgelegt.
Zum einen ein Gebäude-Typ 1 mit einer Wandhöhe (WH) von max. 5,60 m (als „oberer Höhenbezugspunkt") und einer Dachneigung (DN) zwischen 18°-28° sowie zum anderen ein Gebäude-Typ 2 mit einer Wandhöhe (WH) von max. 4,80 m und einer Dachneigung (DN) zwischen 34-35°. Aufgrund der besonderen, in den Baugebietsteilflächen komplett unterschiedlichen topographischen Gegebenheiten (das Gelände fällt ausgehend von der Erschließungsstraße im „WA-1" vorrangig ab und steigt im „WA-2" an) sowie den festgelegten, an den angrenzenden Fahrbahnaußenkanten der verkehrlichen Erschließung orientierten Höhenlagen der Erdgeschossfußboden-Oberkanten (vgl. hierzu auch die Inhalte des nachfolgenden Unterpunktes F)) gelten diese Wandhöhen-Festsetzungen im Baugebiet „WA-2" allseitig bzw. in alle Himmelsrichtungen sowie im Baugebiet „WA-1" nur hang- bzw. nordseitig. Für die tal- bzw. südseitige Wandhöhe im „WA-1" ist dagegen, im Hinblick v.a. auf die topographische Situation und Lage gegenüber dem (bestehenden und künftigen) Siedlungsgefüge sowie auch auf die generelle Zielsetzung zur Schaffung einer grundsätzlich gewünschten möglichst zielführenden, weitreichend flexibel umsetzbaren Bebauung im PG ein Höchstmaß von bis zu max. 7,0 m (als „unterer Höhenbezugspunkt") zulässig.

Ergänzend zu diesen Festsetzungen wird für eine abschließende Bestimmtheit der max. zulässigen Höhenentwicklung der Haupt- / Wohngebäude schließlich noch festgelegt, dass die Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) in den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" ein Höchstmaß von max. 11 m nicht überschreiten darf (s. nachfolgendes Unterkapitel 5.1.5 zur Gestaltung baulicher Anlagen).
Abschließend ist anzumerken, dass die vorgenannten WH in den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" bzw. im Bereich entlang der neu zur Umsetzung kommenden, qualitätsvollen Straßenraum-Achse für die gewünschte Ermöglichung einer weitreichend flexiblen baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke (in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen) nicht für Quergiebel (bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten gelten.



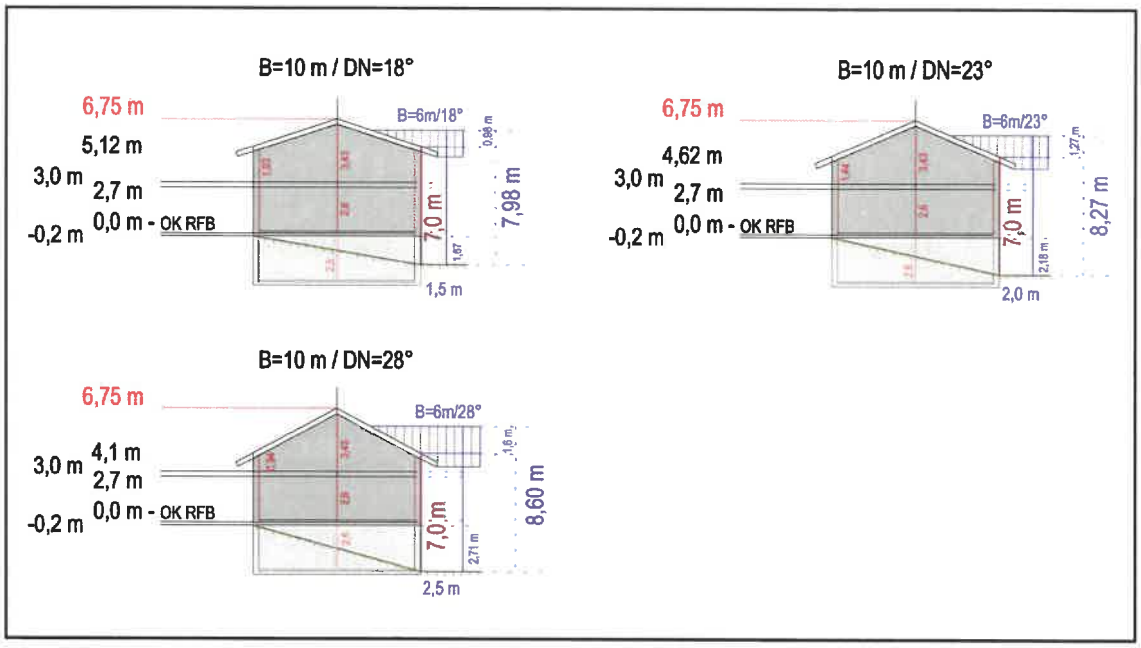
Baugebiets-Teilflächen „WA-1" und „WA-2"; Gebäude-Typ 1:
Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklung FH und Kubatur (Haupt- / Wohngebäude) - vorrangig von der neu geplanten, zentralen Erschließungsachse aus; bei einer Gebäudebreite von 10,0 m & 11,0 m, Ausschöpfung max. WH von 5,60 m sowie Dachneigungen (DN) von 18°, 23° und 28°.



Baugebiets-Teilflächen „WA-1“ und „WA-2“; Gebäude-Typ 2:
Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklung FH und Kubatur (Haupt- / Wohngebäude) – vorrangig von der neu geplanten, zentralen Erschließungsachse aus; bei einer Gebäudebreite von 10,0 m & 11,0 m, Ausschöpfung max. WH von 4,80 m sowie Dachneigungen (DN) von 34°, 35° und 36°.

Baugebietsteilfläche „WA-3“

Für die Teilgebietsfläche „WA-3“ südseitig entlang der Straße „Am Kellerberg“ wird dagegen aufgrund der besonderen Bestandsverhältnisse und darunter insbesondere der topographischen Gegebenheiten sowie der räumlichen Lage der Baugrundstücke gegenüber der Bestandsbebauung einerseits eine Firsthöhe (FH) mit einem Höchstmaß von 6,75 m als „oberer Höhenbezugspunkt“ festgelegt. Diese Festsetzung erfolgt in konsequenter Orientierung bzw. Anlehnung an den Maßgaben der bereits bestehenden Bebauung in vergleichbarer, topographisch beeinflusster Lage (südseitig, hangabwärts der Straße) sowie v.a. auch auf Grundlage der Überlegung, dass ein mögliches, mit der Höhenentwicklung der zulässigen neuen Bebauung ggf. künftig verbundenes Beeinträchtigungspotential i.V.m. der vorhandenen Nachbarbebauung (gerade auch mit Blick auf eine vorrangig zu erwartende Ost-West-Ausrichtung der Gebäude) in erster Linie in Zusammenhang mit der Oberkante des Dachfirstes besteht. Diesbezüglich wird auf die Inhalte des vorhergehenden Unterpunktes D) argumentativ weiterführend verwiesen. Zusammen mit einer Dachneigung (DN) zwischen 18°-28° und der Annahme der Umsetzung eines Gebäudes mit einer im Gebiet „WA-3“ höchstzulässigen Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) von max. 10 m (s. nachfolgendes Unterkapitel zur Gestaltung baulicher Anlagen) kann folglich je nach gewählter Dachneigung eine Bebauung mit einer nordseitigen WH in einer Wertespanne von ca. 4.1 bis 5,1 m errichtet werden. Im Ergebnis erfolgt damit und insbesondere i.V.m. der Firsthöhen-Festsetzung von 6,75 m eine für die gegebene Situation weitreichende Flexibilität für eine möglichst zielführende bauliche Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke in einem situativ-bedarfsgerechten und gesamtgebietsverträglichen Umfang mit Blick auf die vorhandene, teils unterschiedliche Ausformung des Hangbereiches / die abschnittsweise unterschiedlichen Hangneigungen südl. entlang der Straße „Am Kellerberg“.
Zum anderen wird, im Wesentlichen aus den gleichen Gründen wie zuvor bereits i.V.m. der Baugebietsteilfläche „WA-1“ ausgeführt, die tal- bzw. südseitige Wandhöhe auch für die Gebäude im Baugebiet „WA-3“ auf ein zulässiges Höchstmaß von bis zu max. 7,0 m festgelegt.
Abschließend ist anzumerken, dass die vorstehend festgelegten bzw. sich entsprechend ergebenden WH im Baugebiet „WA-3“ aufgrund der bereits mehrfach beschriebenen besonderen Bestandsverhältnisse und insbesondere auch zur Vermeidung einer allzu großen, generell als gebietsunverträglich zu bewertenden Raumwirksamkeit (i.V.m. zu hoch aufragenden WH von baulichen Anlagen / -teilen) auch für die dort zulässigen Quergiebel(bauwerke) / Querbauten allseitig gelten (Hinweis: eine Errichtung von außenwandbündigen Dachaufbauten im „WA-3“ ist allgemein unzulässig). Im Ergebnis darf dort auch die Wandhöhe (WH) eines nord-, ost- oder westseitig errichteten Quergiebel(bauwerke)s / Querbaus die WH des Hauptgebäudes an der entsprechenden Fassadenseite deshalb nicht überschreiten.



Baugebiets-Teilfläche „WA-3":
Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklung / Kubatur /bauliche Gesamtsituation (Hauptgebäude und südseitiger Anbau / Wiederkehr in einer Breite von 6,0 m); bei max. zulässiger Gebäudebreite von 10,0 m, einer Ausschöpfung der max. FH von 6,75 m sowie Dachneigungen (DN) von 18°, 23° und 28°.

Festlegung / Bestimmung der „oberen und unteren Höhenbezugspunkte" der Wand- und Firsthöhe
Im Hinblick auf eine abschließende Bestimmtheit der Höhenbezugspunkte werden die vorstehenden, hang- bzw. nordseitigen WH der Gebäude im „WA-1" und „WA-2" durch das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der OK der Dachhaut in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand bestimmt. Die Firsthöhe (FH) im „WA-3" wird durch das senkrechte Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut am First bestimmt.
Dagegen werden die tal- bzw. südseitigen Wandhöhen (WH) der Baugebiete „WA-1" und „WA-3" als das senkrechte Maß zwischen der OK des Bestandsgeländes und / oder des hergestellten bzw. herzustellenden und veränderten Geländes als „unterer Bezugspunkt" und dem Schnittpunkt mit der OK der Dachhaut in Verlängerung der traufseitigen Außenwand als „oberer Bezugspunkt" definiert.

Bezüglich der zulässigen bzw. in Verbindung mit einer gesamtkonzeptionell zielführenden bzw. erforderlichen Integration der Gebäude entsprechend umzusetzenden / herzustellenden Geländeveränderungen wird weiterführend auf die entsprechenden Inhalte unter dem nachfolgenden Kapitel 5.2 „Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption", Unterpunkt E) „Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländeveränderungen (...)" verwiesen.

F) Höhenlage der Gebäude
Zur Sicherstellung der Umsetzung einer gesamtkonzeptionell zielführenden, generell insb. auch weitreichend barrierefreien, zukunftsträchtigen Bebauung wird das Maß für die max. zulässigen Höhenlagen der Gebäude in allen 3 Baugebietsteilflächen „WA-1" bis „WA-3" konsequent in Bezug auf die verkehrstechnische Erschließung festgesetzt. Dabei erfolgt vorliegend, nicht zuletzt auch aufgrund der besonderen topographischen Gegebenheiten, für eine abschließende planungsrechtliche Bestimmtheit eine Festsetzung der entsprechenden Höhenlagen der Rohfußboden-Oberkanten des Erdgeschosses (OK RFB EG) der Gebäude in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull).
Aus planungskonzeptioneller Sicht wurde hierfür gesondert für jedes Baugrundstück (auf die eingetragene Nummerierung der festgelegten bzw. vorgeschlagenen Baugrundstücke 1 bis 24 in der Planzeichnung wird hingewiesen), an einem bzgl. der topographischen Gegebenheiten sowie des Grundstückszuschnittes geeigneten Bezugspunkt der angrenzenden bestehenden oder geplanten Fahrbahnkanten der

Erschließungsstraßen, eine entsprechende Höhe als „Ausgangswert" ermittelt, von welcher aus der „Endwert" für die Höhenlage der OK RFB EG des Gebäude für das jeweilige Grundstück mit einem „Zuschlag" / zusätzlich berücksichtigten Maß von je 0,20 m festgesetzt wurde (z.B. „Ausgangswert" = 755,70 m ü.NN – „Endwert" = 755,90 m ü.NN).
Auf die Inhalte des zugehörigen Übersichtsplans zur Konzeption der Höhenfestlegungen der OK RFB EG in m ü.NN mit Eintragung des Bestands-Höhenaufmaßes sowie der Entwurfsplanung / Straßenplanung zur Baugebiet-Erschließung (Ingenieur-Büro Ammann & Bäumler GmbH & Co. KG, 87490 Börwang, Baugebiet „Kirschbichel", Stand Mai 2021), der den Planunterlagen als Anlage 1 zur Begründung beigelegt ist, wird weiterführend verwiesen.

Weiterhin wurde im Zusammenhang mit dieser Konzeption zur Festlegung der Gebäude-Höhenlagen aufgrund v.a. der stark unterschiedlichen topographischen Verhältnisse des PG sowie im Hinblick auf eine weitreichend zielführende Funktionalität der Planung zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass den topographischen (kleinräumlichen) Gegebenheiten geschuldete, nachweislich erforderliche Überschreitungen auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden können.
Darüber hinaus ist für eine weitreichende Sicherstellung der grundsätzlichen Funktionalität dieser Höhenlagen-Konzeption auch für eine Doppelhausbebauung festgesetzt, dass bei dieser Hausform grundstücksübergreifend für beide Doppelhaushälften jeweils der höhere Wert der festgesetzten Höhenlage der betreffenden Grundstücke maßgebend ist.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegenden Unterlagen Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind. Dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise und Abstandsflächen

A) Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Führung der Baugrenzen wurde zur gesamtplanerisch gewünschten Sicherstellung einer wirksamen / wahrnehmbaren räumlichen Grundordnung bzw. einer räumlich einheitlich geordnet und in der Gesamtheit zusammengehörend wirkenden Abfolge der Bebauung generell in einer konsequenten Ausrichtung und engen Orientierung am Verlauf der Verkehrsflächen vorgenommen.

Im Ergebnis wird das gesamtkonzeptionell mit einer dreireihigen Bebauung beplante Baugebiet räumlich-funktional in drei ost-west-gerichtete, raumbildende bzw. -wirksame Bauzeilen untergliedert - einerseits in Ausrichtung an der bestehenden Straße „Am Kellerberg" nördlich entlang des PG (Teilbereichsfläche „WA-3") sowie andererseits in Orientierung an einer neu geplanten „inneren / zentralen" verkehrlichen Erschließung im mittleren bis südlichen Flächenbereich (zwischen den Baugebiets-Teilflächen „WA-1" und „WA-2"), die als städtebaulich zielführende und zugleich identitätsstiftende Raumachse fungiert.
Insbesondere weisen dabei die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen / Baufelder) dieser drei Bauzeilen bzgl. der sich ergebenden Raumwirkung (i.V.m. einer künftig zur Umsetzung kommenden Bebauung), nicht zuletzt auch teils bedingt durch die räumlichen Erfordernisse der besonderen topographischen Verhältnisse, zueinander eine deutliche Distanz (räumlich getrennte Wirkung) auf.
Übergeordnete Zielsetzung ist es in Berücksichtigung einer situativ-verträglichen, möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke einen abwechslungsreich-identitätsstiftenden Baugebiets-Charakter mit einer v.a. auch möglichst hohen Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen sowie gleichzeitig auch eine qualitätsvolle, möglichst großzügig wirkende räumliche Situation in den südlichen / südwestlichen Teilflächenbereichen auf den Baugrundstücken selbst sicherzustellen.

Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-2"

Im Bereich der Teilgebietsfläche „WA-1" wurde dabei - in Berücksichtigung der Gesamt-Situation und v.a. auch bzgl. der topographischen Gegebenheiten / Erfordernisse sowie der räumlichen Lage und Zuschnitte

(Breite, Raumtiefe, etc.) der Grundstücke - ein Abstand der Baugrenzen gegenüber dem Straßenraum / der Straßenbegrenzungslinie von durchgehend 3 m und im Bereich der Kurvensituationen sowie auch der nach Süden gerichteten Erschließungsstiche am östlichen und westlichen Randbereich der Baugebietsteilfläche von 5 m vorgesehen. Des Weiteren werden v.a. im Hinblick auf die Würdigung der nachbarlichen Interessen bzw. zur Sicherung einer qualitätsvollen, möglichst großzügig wirkenden räumlichen Situation auf den südlichen / südwestlichen Grundstücks-Teilflächen zu den Südgrenzen der Grundstücke Abstände von überwiegend 8 bis 12 m festgelegt, womit i.E. eine „mittlere Baufenstertiefe" von ca. 14/15 m bis zu ca. 20 m in der Baugebietsteilfläche „WA-1" gegeben ist.
Im Bereich der Teilgebietsfläche „WA-2" werden, ausgehend von diesen Überlegungen zur städtebaulichen Grund-Konzeption, gegenüber dem Straßenraum / der Straßenbegrenzungslinie Abstände von durchgehend 8 m sowie im Bereich der nordseitigen Grundstücksgrenze von 5 m festgelegt (insb. auch aufgrund der teils ausgeprägt vorhandenen, entsprechend zu berücksichtigenden bzw. ggf. „abzufangenden" Geländesituationen). Damit besteht in dieser Baugebietsteilfläche i.E. eine „mittlere Baufenstertiefe" von ca. 13 bis zu ca. 17 m.

Darüber hinaus ist im westlichen Randbereich der ansonsten nicht weiter untergliederten Überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 167/ 3 und Teilfläche 167) konzeptionell sowohl eine „räumliche Zäsur" zwischen den im Plan gekennzeichneten Baugrundstücken Nrn. 16 und 17 in einer Breite von 10 m berücksichtigt als auch zwischen den Baugrundstücken Nrn. 17 und 18 sowie dem Baugrundstück Nr. 18 und der westlichen Grundstücksgrenze (gegenüber Grundstück Fl.-Nr. 167/2) ein Abstand von jeweils 6 m festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird i. E. auf dem Baugrundstück Nr. 17 ein Baufenster mit einem Umgriff von ca. 19 m x ca. 14-15,5 m sowie auf dem Baugrundstück Nr. 18 ein Baufenster mit einem Umgriff von ca. 20 m x ca. 15-15,5 m generiert / ausgewiesen.
Hiermit wird sowohl die Umsetzung einer bedarfsgerechten baulichen Entwicklung auf den Einzelgrundstücken selbst weitreichend gewährleistet (mit jeweils ausreichend großen Außenflächenbereichen insb. nach Richtung Süden und Westen) als auch i. S. einer vorsorgenden Gesamt-Planungskonzeption die Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen entsprechend den gesamtplanungskonzeptionell übergeordneten Erfordernissen beachtet bzw. eine Berücksichtigung der räumlichen Lage / Situation der umgebenden Bestandsbebauung im Allgemeinen bewerkstelligt. So wird konkret die Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zur westlich benachbarten, wohngenutzten Bestandsbebauung gewahrt sowie vorliegend insbesondere auch - hinsichtlich der Abfolge der zur Umsetzung möglichen Baukörper / Situierung der Bebauung - eine planungskonzeptionelle Gebäudestellung nach dem Grundprinzip „Versatz auf Lücke" erreicht (räumlich zueinander versetzte Baukörper). Damit erfolgt, neben einer städtebaulich „stimmigen Abfolge" der Bebauung im westlichen Bereich / Übergangsbereich zur Bestandsbebauung in der Teilgebietsfläche „WA-2", insb. auch eine situativ-weitreichende, gesamtplanerisch-zielführende Berücksichtigung bzgl. der sich ergebenden Sichtverhältnisse i.V.m. der neu zur Umsetzung kommenden Bebauung des PG einerseits sowie dem wohngenutzten Gebäudebestand auf den nördlich benachbarten Grundstücken Fl.-Nrn. 158/3 und 158/6 andererseits.

Insgesamt wurden die Baufelder aufgrund der gesamtkonzeptionell gewünschten hohen Flexibilität i.V.m. einer bedarfsgerechten baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen zumeist nicht gesondert untergliedert bzw. räumlich differenziert festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Firstrichtungen bzw. Ausrichtung der Hauptgebäudekörper wird insbesondere auch durch den leicht geschwungen, markanten Straßenraum, insgesamt eine abwechslungsreich-bewegt aber dennoch einheitlich-geordnet wirkende Anordnung / Abfolge der Hauptgebäude erreicht (dem Straßenraum folgend, mit dem Ziel der Vermeidung einer allzu „statischen" / „strikt geometrischen" Ausrichtung der Baukörper).
Im Ergebnis erfolgt i.V.m. dieser „Raumkonzeption" der Überbaubaren Grundstücksflächen, neben einer gesamtkonzeptionell-zielführenden bauleitplanerischen Lenkung der Hauptgebäudesituierung, vorrangig auch die Sicherung von räumlich-wirksamen, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung (vorwiegend entlang der Grundstücksgrenzen) sowie im Hinblick auf die Würdigung der nachbarlichen Interessen auch eine grundsätzlich weitreichende "Freihaltung" der vorrangig südlichen bis (süd)westlichen Baugrundstücksflächen von baulichen Hauptanlagen bzw. den deutlich raumwirksamen Haupt- / Wohngebäuden.

Baugebietsteilfläche „WA-3"

Im Bereich der Teilgebietsfläche „WA-3" südseitig entlang der Straße „Am Kellerberg" wird entsprechend der besonderen Bestandsituation bzw. in Berücksichtigung v.a. auch der topographischen Gegebenheiten / Erfordernisse und der Höhenlage, der straßenräumlichen Situation und der räumlichen Lage und Zuschnitte (Breite, Raumtiefe, etc.) der Grundstücke ein Abstand der Baugrenzen gegenüber dem Straßenraum / der Straßenbegrenzungslinie von vorrangig durchgehend 3 m sowie im östlichen, sich straßenräumlich etwas aufweitenden Verkehrsflächen-Abschnitt von 2 m vorgesehen. Dabei wurde bei der Festsetzung der Situierung der Überbaubaren Grundstücksfläche / Baufenster u.a. auch beachtet, dass im Vergleich zu den westlich angrenzenden Bestands-Verhältnissen (i.S. einer gesamtplanerischen Gleichbehandlung in Orientierung / Anlehnung an die städtebaulichen Bestands-Situation im Bereich Hs-Nrn. 7,9,10 & 12) insgesamt keine wesentliche Unterschreitung des Maßes zwischen der Situierung der Nordgrenze der neu festgesetzten Baufenster und der nördlich benachbarten Bestands-Hauptgebäudekörper (Grundbaukörper ohne Anbauten) erfolgt.

Des Weiteren ist dort eine entsprechende Führung / Ausdehnung der Überbaubaren Grundstücksflächen nach Richtung Süden für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke festgelegt, durch welche (ebenfalls) in grundsätzlicher Orientierung bzw. Anlehnung an den Maßgaben der bereits bestehenden Bebauung in vergleichbarer, topographisch beeinflusster Lage (südseitig, hangabwärts der Straße) eine Fortführung und Ergänzung bzw. Vervollständigung der südseitigen Bauzeile / Bebauung in einem gesamtplanerisch zielführenden und grundsätzlich weitreichend gesamtgebietsverträglichen Umfang erfolgt. Dabei wird im Bereich der Westhälfte der Bauzeile bzw. der in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücke mit den Nrn. 22-24 u.a. auch der räumliche Bezug zur Südostkante des wohngenutzten, unmittelbar westseitig benachbarten Bestands-Gebäudes (auf Grundstück Fl.-Nr. 158/3) lagemäßig entsprechend berücksichtigt.

Im Ergebnis ist aufgrund dessen in der Baugebietsteilfläche „WA-3" eine „mittlere Baufenstertiefe" von mind. 13,5 m bis zu ca. 14,5 m festgelegt.

Darüber hinaus wird diesbezüglich insbesondere auf die ausführlichen Inhalte des vorhergehenden Kapitels 5.1.2 im Unterpunkt D) argumentativ weiterführend verwiesen!

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass im mittleren Bereich der Baugebietsteilfläche „WA-3" eine „räumliche Zäsur" der Überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den im Plan gekennzeichneten Baugrundstücken Nrn. 21 und 22 in einer Breite von 10 m vorgenommen wurde, v.a. um einen relevanten, räumlich-wirksamen Teilflächenbereich am „Hochpunkt" (bei rund 756 m ü.NN) des Geländes im PG potenziell von allzu hoch aufragenden baulichen Hauptanlagen und insb. Haupt- / Wohngebäuden freizuhalten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass zur konsequenten und nachhaltigen Sicherung dieser Eckpunkte der städtebaulichen Konzeption die Baugrenzen durch Gebäude und / oder Gebäudeteile des Hauptgebäudes nicht überschreiten werden dürfen.

Davon abweichend sind allerdings für eine situativ-zielführende und weitreichend funktionale Gesamtplanungskonzeption im gesamten PG Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sowie im Baugebiet „WA-3" sowohl nach Richtung Norden i.V.m. der Errichtung einer Eingangsüberdachung im Erdgeschoss, ohne eigene Seitenwände von bis zu 1,5 m Tiefe (gemessen an der nordseitigen Gebäudeaußenwand) und max. 6,0 m² Dachfläche als auch nach Richtung Süden durch eine nicht überdachte Terrasse bis zu 4,0 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; gemessen an der südseitigen Gebäudeaußenwand) zulässig.

B) Abstandsflächen

Im PG gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Schwabsoien vom 25.01.2021", in Kraft getreten am 01.02.2021. Im Übrigen finden die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 Anwendung. Diese Regelungen stellen eine bedeutende Grundlage für die Gewährleistung insbesondere gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude dar und dienen letztlich

auch der grundsätzlichen Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes. Weiterführend wird generell darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Brandschutzes stets übergeordnet zu beachten sind.

Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind in den Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-3" aufgrund der besonderen topographischen Gegebenheiten im Hinblick auf die Umsetzung einer zielführenden, funktionsfähigen Gesamt-Planungskonzeption zum einen i.V.m. der Errichtung von Grenzgaragen erforderlich (v.a. auch i.V.m. der benötigten baulichen Dichte und Flexibilität der Grundstücke hinsichtlich der gewünschten, zusätzlich möglichen Doppelhausbebauung im „WA-3"). Entsprechend den Geländeverhältnissen sind dort deshalb Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu max. 6,0 m (Vorrang vor Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) allgemein zulässig (gemessen zwischen dem natürlichen Bestandsgelände und der OK der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenwand). Allerdings besitzen dabei zur Vermeidung von nicht beabsichtigten, gebietsunverträglichen Höhenentwicklungen (vor dem Hintergrund der teils sehr unterschiedlichen Geländeverhältnisse) die jeweils festgesetzten max. zulässigen Höhenlagen für die OK RFB EG der einzelnen Baugrundstücke (s. Nrn. in der Planzeichnung) eine übergeordnete Gültigkeit bzw. dürfen nicht überschritten werden (s. vorhergehendes Kapitel 5.1.2 Unterunkt F) bzw. §§ 5.4 i.V.m. 3.6 der textlichen Festsetzungen).
Zusätzlich ist in diesem Zusammenhang hinsichtlich der Lage des PG gegenüber dem Siedlungsbestand bzw. insbesondere in Berücksichtigung / bestmöglicher Wahrung der nachbarlichen Belange gesamtplanerisch von Bedeutung, dass diese Abweichung keine Anwendung gegenüber sämtlichen an den Plangebietsumgriff bzw. an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken findet (außerhalb des PG gelegen, v.a. Fl.-Nrn. 158/3, 171/22 und 171/23)!

Darüber hinaus – als weitere, damit verbundene Abweichungs-Erfordernis - ist in den Baugebieten „WA-1" und „WA-3" i.V.m. den entsprechend benötigten Zufahrten zu diesen Grenzgaragen die Errichtung von Stützmauern auf bzw. unmittelbar an der Grenze mit einer Höhe bis zu max. 3,0 m (Vorrang vor Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO) zulässig (gemessen zwischen dem natürlichen Bestandsgelände in der Senkrechten zur OK Mauer). In diesem Zusammenhang wird im Hinblick auf eine weitreichend verträgliche Planungskonzeption allerdings darauf hingewiesen, dass gem. § 7.3.2 a) der textlichen Festsetzungen die Höhe der Stützmauer dabei die Höhe des Zufahrtsbereiches über die gesamte Länge der Zufahrt hinweg um max. 0,1 m überschreiten darf, gemessen an den Oberkanten (OK) der angrenzenden Außenkanten der Zufahrtsfläche und der OK der Mauer. Zur Sicherstellung der diesbezüglichen Funktionalität und Zielsetzungen der Planung wurde ergänzend festgesetzt, dass bei direkt entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden Zufahrten hierfür zudem die jeweils höher gelegene Zufahrtsfläche maßgebend ist.

Abschließend wird im Zusammenhang mit den vorbeschriebenen, gegenüber den Abstandsflächenvorschriften der BayBO zulässigen Abweichungen aufgrund v.a. der stark unterschiedlichen topographischen Verhältnisse des PG sowie im Hinblick auf eine weitreichend zielführende Funktionalität der Planung zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass den topographischen (kleinräumlichen) Gegebenheiten geschuldete, nachweislich erforderliche Überschreitungen i.V.m. den Höhenfestlegungen dieser baulichen Anlagen auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden können.

Zusammenfassend wird darauf hingewiesen, dass durch diese abweichenden Regelungen von den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO bereichsweise bzw. entsprechend den topographischen Gegebenheiten sowohl grenzständige Garagenbauwerke / Grenzgaragen nach Richtung Süden sowie damit auch unmittelbar entlang des Nachbargrundstückes bezogen auf die WH bis zu 6 / 6,5 m als auch grenzständige Stützmauern i.V.m. den Zufahrtsbereichen zu diesen Grenzgaragen bis zu 3 m Höhe aus dem natürlichen Bestandsgelände herausragen können. Insbesondere ist dies im Baugebiet „WA-1" bei den in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücken Nrn. 3, 4 und 5 sowie im Baugebiet „WA-3" im Fall der Grundstücke mit Nrn. 19, 20 und 24 gegeben / möglich.

C) Bauweise und Hausformen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Mit Festsetzung der „offenen Bauweise" sowie den entsprechenden Hausformen wird im Gesamtplangebiet die Umsetzung einer in den Grundstücken grundsätzlich „freistehenden" Bebauung mit der

Zielsetzung der Förderung eines weitreichend ländlich geprägten Ortsbildes sowie einer Fortführung / gesamtplanerisch zielführenden Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes sichergestellt.
Im Hinblick auf die Bestandsverhältnisse / Erfordernisse sowie die sich aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht i.V.m. der Umsetzung der Planungskonzeption bzgl. einer gesamtgebietsverträglichen baulichen Entwicklung ergebenden Bebauungs-Möglichkeiten sind dabei im Bereich der Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-2" entlang der neu geplanten, großzügig dimensionierten zentralen Erschließungsachse Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Berücksichtigung Möglichkeit für eine potentiell dichtere / flächensparende Bebauung), sowie im Bereich der Baugebietsteilfläche „WA-3" entlang der Straße „Am Kellerberg" nur Einzelhäuser (zielführende Umsetzung einer grundsätzlich „aufgelockert" wirkenden Bebauung).

5.1.4 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

A) Garagen und Stellplätze (sowohl überdacht (Carports) als auch „offen" bzw. nicht überdacht) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den ausgewiesenen Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen" mit entsprechender Zweckbestimmung errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Grundsätzliche Zielsetzung ist dabei mit Blick auf die Führung der entsprechenden Umgrenzungslinien (in konsequenter Ergänzung der Konzeption / Ziele der Überbaubaren Grundstücksflächen) zwar zum einen eine situativ-verträgliche, möglichst weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke generell zu ermöglichen. Zum anderen soll jedoch v.a. auch in den Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-3", neben einer nicht zuletzt aufgrund der besonderen Bestandssituation gewünschten vorrangigen Orientierung der baulichen Anlagen im Nahbereich der Verkehrsräume, insb. eine möglichst hohe Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen bzw. eine Sicherung von räumlich-wirksamen, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung bewerkstelligt werden, sowie gleichzeitig die Sicherstellung einer qualitätsvollen, möglichst großzügig wirkenden räumlichen Situation in den südlichen Teilflächenbereichen auf den Baugrundstücken selbst erfolgen.

In diesem Zusammenhang sowie im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Planung bzgl. der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf Privatgrund wurde ergänzend hierzu die abweichende Festsetzung getroffen, dass „offene" bzw. nicht überdachte Stellplätze in den Baugebieten „WA-1" und WA-3" zusätzlich bis zu einem Abstand von max. 15 m zu den Straßenbegrenzungslinien im gesamten Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) zulässig sind sowie im Baugebiet „WA-2" die Zulässigkeit für eine Errichtung im gesamten Bereich des Baulandes allgemein besteht.

Des Weiteren ist vorliegend im südöstlichen Bereich des im Plan mit der Nr. 7 gekennzeichneten Baugrundstückes im Gebiet „WA-1", v.a. aufgrund sowohl von Ausrichtung / Lage, Grundstücksgröße / -zuschnitt und gewünschter baulicher Dichte (Maß der baulichen Nutzung, Anzahl WE, etc.) als auch des festgesetzten „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der nordseitigen Grundstücksgrenze, die ergänzende Ausweisung einer mit Zweckbestimmung als „Ga" gekennzeichneten Flächenumgrenzung erforderlich. Auf dieser planungskonzeptionell für die Funktionsfähigkeit der Erschließungssituation festgesetzten Fläche ist dementsprechend nur die Errichtung von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen (Carports) mit erforderlichen Zufahrten zulässig.

Fazit: Aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht sollen mit der Regelung / differenziert festgelegten Führung der entsprechenden Umgrenzungslinien gem. Ziffer 15.3. der Planzeichenverordnung (PlanZV), neben dem Erhalt einer nachhaltig wirksamen, baulichen Grundordnung und Plangebiets-Struktur insbesondere auch die Flächenbereiche vor der Bauflucht der Hauptgebäude entlang der Verkehrs-Räume für die Möglichkeit zur Ausbildung eines möglichst qualitätsvollen, räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zwischen den Baugrundstücksflächen und den öffentlichen Räumen vor raumwirksamen baulichen Nebenanlagen etc. freigehalten werden. Im Sinne einer weitreichend verträglichen Gesamtplanungssituation soll

damit (in Berücksichtigung der nachbarlichen Belange / Interessen der Baugebietsbewohner sowie der Bewohner der an das PG angrenzenden Nachbargrundstücke) vorrangig auch die Sicherstellung einer dauerhaften räumlichen Wahrnehmbarkeit von möglichst großzügigen und durchgehenden, räumlich-wirksamen Freiraumsituationen (gegenständlich v.a. in Ost-West-Richtung) sowohl im öffentlichen Raum als auch in den Flächenbereichen zwischen den Baugrundstücke selbst erreicht werden (vorrangig die südlichen „Qualitäts-Bereiche" der Grundstücke betreffend).

B) Abweichend von den vorstehenden Festsetzungsinhalten werden im Hinblick auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen sowie die grundsätzlich gewünschte weitreichende Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der geplanten Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland als verträglich bewertet, sofern diese nicht im Vorgartenbereich situiert werden. Dieser wird vorliegend aus gesamtplanerisch-konzeptioneller Sicht zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzungen i.V.m. den Straßenraumsituationen sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Bereich mit einem Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie definiert. Innerhalb dieses Vorgartenbereiches sind weiterhin die festgesetzten Einfriedungen gem. §§ 7.1 i.V.m. 7.2 der textlichen Festsetzungen sowie die Errichtung von nachweislich erforderlichen Stützmauern auf bzw. entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrten zu Garagen/Grenzgaragen Zufahrten zu Garagen/Grenzgaragen gem. §§ 7.3.2 bis 7.3.4 zulässig.

Des Weiteren wird im Hinblick auf die aktuell vorliegenden, einschlägigen Erfahrungswerte auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft im Rahmen von vergleichbar strukturierten Baugebiets-Situation zur Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen bzw. zur Vermeidung von potentiellen Konfliktsituationen die Festsetzung getroffen, dass Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen bzw. Sichtschutzzäune, welche die max. zulässige Höhe von Einfriedungen von 1,20 m übersteigen, einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Grenzen privater Nachbargrundstücke aufweisen müssen. Die Anlage von Heckenstrukturen ist davon allerdings ausgenommen. Auch ist davon abweichend i.V.m. einer Doppelhausbebauung die entsprechend erforderliche Errichtung eines Sichtschutzzaunes bzw. einer Terrassentrennwand mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe (der Außenwand vorgelagert) von bis zu 4,0 m auf der Grenze zwischen den Doppelhaushälften einmalig zulässig.

C) Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. -gebäuden darf innerhalb der Baugrenzen und der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)" für eine aus gesamtplanerischer Sicht v.a. auch bezogen auf die Höhenentwicklung und Kubatur der Gebäude stimmige Planungskonzeption traufseitig max. 3,0 m betragen. Die Firsthöhe (FH) ist bei Ausführung mit einer Dachneigung (DN) zwischen 34°-36° mit einer Höhe von max. 5,50 m sowie bei Ausführung mit einer DN zwischen 18°-28° mit einer Höhe von max. 5,0 m festgesetzt.
Bezugshöhen stellen für die WH die Oberkanten (OK) Rohfußboden (RFB) EG und der Dachhaut an der Traufe i.S.d. senkrechten Verlängerung der Außenwand sowie für die FH die Oberkanten RFB EG und der Dachhaut senkrecht gemessen am First dar. Bei einer max. „Ausschöpfung des Baurechtes" auf Grundlage dieser Festsetzungen ist demzufolge die Errichtung von Baukörpern mit folgenden Breiten beispielsweise möglich: ca. 12,3 m bei einer DN von 18°, ca. 9,5 m bei einer DN von 23°, ca. 7,5 m bei einer DN von 28°, ca. 7,4 m bei einer DN von 34° und ca. 6,9 m bei einer DN von 36°.
Dabei ist im Hinblick auf eine gesamtgebietsverträgliche bzw. in Bezug auf die Höhenlagen aufeinander abgestimmte Bebauung zu beachten, dass die OK RFB EG die max. zulässige Höhenlage in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull) des Hauptgebäudes der einzelnen, auf der Planzeichnung eingetragenen / nummerierten Baugrundstücke nicht überschreiten darf. Entsprechend sind tiefer gelegene OK RFB EG als diejenige des Hauptgebäudes möglich bzw. zulässig. In diesem Zusammenhang wird bzgl. der Funktionalität von Grundstückserschließungen aus fachlicher Sicht generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen, dass Zufahrten mit einer Neigung (Steigung / Gefälle) von max. 5 % ausgeführt werden sollten.

Des Weiteren ist innerhalb der gesondert mit Zweckbestimmung als „Ga" ausgewiesenen

Flächenumgrenzung für Nebenanlagen (im südöstlichen Bereich des im Plan mit der Nr. 7 gekennzeichneten Baugrundstückes im Gebiet „WA-1") aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie der besonderen, südseitig an das Baufenster anschließenden Lage festgelegt, dass die OK RFB EG der Gebäude max. 0,3 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der östlich zugeordneten (neu errichteten) Erschließungsstraße liegen darf. Bezugs- bzw. Messpunkte stellen hierfür die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK RFB des Erdgeschosses dar.

Im übrigen Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) gilt im Hinblick v.a. auf die Ermöglichung einer grundsätzlich gewünschten weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke für die dort zulässigen Nebenanlagen eine WH von max. 3,0 m. Diese wird definiert als das jeweils senkrechte Maß zwischen der Geländeoberkante (als unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufe oder bis zum oberen Abschluss der Wand (als oberer Bezugspunkt).

Generell wird darauf hingewiesen, dass aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) möglichst einheitlich zu gestalten sind. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

D) Abschließend erfolgt die Festsetzung, dass vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur Einhaltung der erforderlichen Flächen für die Aufstellfläche bzw. den notwendigen Stauraum (insb. zur Vermeidung von Gefahrensituationen im Zufahrtsbereich zum öffentlichen Raum durch potentiell hineinragende Fahrzeugteile bzw. auch zur generellen Entlastung der Straßenräume und Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs) einen Abstand von mind. 5,50 m zum öffentlichen Straßenraum (in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie) aufweisen müssen. Im Wesentlichen aus denselben Gründen wurde die Regelung getroffen, dass auch Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche) vor Garagen und Stellplätzen auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren generell freizuhalten sind (s. § 7.5 der textlichen Festsetzungen).

Des Weiteren ist im Hinblick auf die Anlage von Stellplätzen festgesetzt, dass Garagenstellplätze, die nicht höhengleich mit der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Zufahrt ausgeführt sind (Doppel-Parksysteme wie z.B. Duplex-Garagenstellplätze, etc.), nicht auf die Richtzahl für den Stellplatzbedarf / -nachweis angerechnet werden können.
Generell wird auf die Beachtung bzw. Anwendung der gemeindlichen „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Schwabsoien" inkl. der Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
Allerdings gilt abweichend davon für das vorliegende PG im Hinblick v.a. auf die gegenständlich zulässige Baugebietsstruktur / -dichte und straßenräumlichen Situationen bzw. darunter die vergleichsweise beengte Situation entlang der Straße „Am Kellerberg" sowie auch aufgrund der Erfahrungswerte i.V.m. den in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten Bebauungsplangebieten und Bauvorhaben (wie z.B. dem Baugebiet „Am Punzenberg") nachfolgende, gesondert getroffene bzw. situativ-bedarfsgerecht auf das PG abgestellte Festsetzung. So sind bei Wohneinheiten (WE) bis zu einer Größe von 50 m² pro WE 1,5 Stellplätze sowie für WE über 50 m² 2,5 Stellplätze pro WE nachzuweisen, wobei die Anzahl der Stellplätze jeweils auf den nächsten ganzen Zahlenwert aufzurunden ist (bei WE < 50 m²: 1 WE/Zahlenwert von 1,5 = 2 Stellplätze bzw. bei 3 WE/Zahlenwert von 4,5 = 5 Stellplätze; bei WE > 50 m²: 1 WE/Zahlenwert von 2,5 = 3 Stellplätze bzw. bei 3 WE/Zahlenwert von 7,5 = 8 Stellplätze).

5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen Regelungen im Rahmen der Baugestaltung (bzw. der Örtlichen Bauvorschriften) erfolgen vorliegend im Wesentlichen sowohl aufgrund von Zielsetzung der Planung sowie von Lage / Standort und der besonderen Bestandssituation im gesamtplanerischen Kontext als auch in Orientierung an einer grundsätzlichen diesbezüglichen „Festsetzungs-Kontinuität" im Gemeindegebiet aus den Grundzügen der Festlegungen (insgesamt bewährter „Zulässigkeits-Maßstab") der in den letzten Jahren realisierten Bauvorhaben bzw. Baugebietsentwicklungen.

Zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamtkonzeptionell verträglichen, ortstypischen bzw. sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügenden Bebauung (Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes), wurden insbesondere gesonderte Festsetzungen zur Gebäudekubatur (inkl. Anbauten bzw. Längs- und Querbauten), sowie zur räumlichen Ausrichtung / Stellung der Baukörper, zu Dachaufbauten, -überständen und -formen (mit Wertespannen für zulässige Dachneigungen) sowie auch zur Oberflächengestaltung an Fassade und Dachflächen getroffen. Grundsätzliches Bestreben ist dabei in Berücksichtigung der vorherrschenden Gegebenheiten, situativen Erfordernisse, etc. des verfahrensgegenständlichen PG die Regelungen auf ein gestalterisch erforderliches Mindestmaß festzulegen, um den Bauwerbern einen weitreichenden bzw. weitestmöglichen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Die Festlegung der Stellung der Hauptbaukörper (Firstrichtungen) trägt, in Berücksichtigung insb. der topographischen Bestandssituation und städtebaulichen Lage des PG, der Wahrung sowie Ausbildung einer ortsplanerisch qualitätsvollen Grundordnung bzw. siedlungsstrukturellen Fortentwicklung der Bebauung mit einem gewünschten hohen Maß an Identifikationspotential und v.a. auch eines insgesamt „stimmigen" baulichen Gesamt-Erscheinungsbildes im Bereich sowie Umfeld des Vorhabengebietes Rechnung (vorliegend grundsätzlich ausgerichtet an der bestehenden und geplanten Führung der Erschließungsstraßen / -räume sowie der diesbezüglich differenziert vorgenommenen Situierung der einzelnen Grundstücksgrenzen).
Ergänzend hierzu wurde im Hinblick auf eine zielführende, situativ-bedarfsgerechte und funktionsfähige Planungskonzeption festgelegt, dass bei den in den Gebieten „WA-1" und „WA-2" zulässigen Doppelhäusern, die über die im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen (s. gesonderte Nummerierung der Grundstücke) hinweg errichtet werden, diejenige Firstrichtung maßgebend ist, die jeweils senkrecht auf die in der Planzeichnung eingetragene (gemeinsame) Grundstücksgrenze gerichtet ist.

Des Weiteren sind im Einzelnen insbesondere folgende Festsetzungseckpunkte festgelegt:

A) Zur Sicherstellung von gesamtgebietsverträglichen Gebäudekubaturen, die sowohl aufgrund der vorliegenden Flächenverhältnisse im PG sowie der besonderen Bestandssituation / Lage und Standortverhältnisse, etc. als auch im Hinblick auf die Zielsetzung einer Gesamtstruktur mit einem insgesamt grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbild / Charakter nicht zu breitgelagert bzw. „wuchtig" wirken sollen, wurde die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf 11 m in den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" entlang der neu geplanten „zentralen Erschließungsachse" sowie auf 10 m im Baugebiet „WA-3" im höher gelegenen Teilbereich des PG südlich entlang der Straße „Am Kellerberg" beschränkt. Dabei erfolgt die Festlegung des entsprechend höheren Wertes für die Baugebiete „WA-1" und „WA-2" im Vergleich zum Gebiet „WA-3", nicht zuletzt auf Grundlage der bereits mehrfach ausgeführten, stark unterschiedlichen Eckpunkte bzgl. der Standortsituation im künftigen Gesamt-Plangebiet, u.a. auch in Berücksichtigung der Möglichkeit für eine zweckmäßig-zielgerichtete bauliche Gesamt-Entwicklung mit Zulässigkeit einer ausreichend dimensionierten Grundrisssituation für die mögliche alternative Umsetzung einer Doppelhausbebauung (i. S. der bauleitplanerischen Förderung einer grundsätzlich flächensparenden / ressourcenschonenden Bebauung). Ferner wird in Bezug auf die Baugebietsteilfläche „WA-3" insbesondere auf die ausführlichen Inhalte des vorhergehenden Kapitels 5.1.2 im Unterpunkt D) argumentativ weiterführend verwiesen!

Darüber hinaus ist als Höchstmaß für die Gebäudelänge (längere Gebäudeseite / Traufseite) für die in den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" zulässigen Doppelhäuser ein Wert von max. 20 m zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Bebauung in einem aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Umfang festgelegt.

B) Sowohl mit Blick auf die im Ortsbereich / Siedlungsbestand vorherrschende bzw. das Ortsbild prägende Bestandssituation als auch zur generell gewünschten, möglichst weitreichenden bauleitplanerischen Förderung von vorrangig „klassischen" bzw. regionaltypischen, traditionellen Gebäudegrundformen / -kubaturen sind im gesamten PG gleichgeneigte Satteldächer mit vergleichsweise geringen Dachneigungen (DN) zwischen 18°-28° festgelegt. Dies ist vor dem Hintergrund der zuvor mehrfach ausgeführten besonderen Bestands- / Nachbarschaftssituation v.a. auch im Bereich der deutlich höher gelegenen Baugebietsteilfläche

„WA-3" südlich entlang der Straße „Am Kellerberg" von Bedeutung (s. hierzu u.a. Inhalte des vorhergehenden Kapitels 5.1.2 im Unterpunkt D)). Ferner müssen bei Hauptgebäuden die beiden Dachseiten für ein gesamtgebietsverträgliches Erscheinungsbild sowie die Ausbildung einer grundsätzlich ruhig / geordnet wirkenden Dachlandschaft zudem eine symmetrische Gestalt aufweisen. Die Ausführung von (negativen) Dacheinschnitten ist deshalb generell unzulässig.

Darüber hinaus werden, alternativ zu den „geringgeneigten" Satteldachformen, in den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" entlang der neu geplanten „zentralen Erschließungsachse" bzw. insbesondere i.V.m. der dort künftig entstehenden siedlungsstrukturellen Gesamtsituation und v.a. auch im Hinblick auf die dort zur Umsetzung vorgesehene, markante öffentliche Raumsituation (starkes „städtebauliches Rückgrat") auch „mittelsteile" Satteldachformen mit Dachneigungen (DN) zwischen 34°-36° festgelegt. Dies trägt zum einen der grundsätzlich gewünschten, möglichst weitreichenden Flexibilität in Bezug auf die bauliche Verwertbarkeit der Grundstücke Rechnung und wird zum anderen gerade auch mit Blick auf die diesbezüglich positiven Erfahrungen i.V.m. den in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten Bebauungsplangebieten und Bauvorhaben als verträglich erachtet (z.B. Baugebiet „Am Punzenberg"; i.S. eines weitestmöglich flexiblen, bedarfsgerecht-zeitgemäßen Charakters der Bebauung in situativer Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten).

Die konsequente Bestimmung (räumlich übergeordnet prägende Wirkung) der Dachformen- und -neigungen ermöglicht es weiterhin, dass für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. abweichend davon auch Pultdachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen sowie zusätzlich Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen bis 18° Dachneigung zugelassen werden können.

Abschließend erfolgt zur Vermeidung eines unerwünschten, insgesamt gestalterisch nicht „stimmigen" Erscheinungsbildes der Bebauung die ergänzende Regelung, dass die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten darf.

Im Ergebnis erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht durch diese wesentlichen städtebaulich-konzeptionellen Eckpunkte in den Unterpunkten A) und B), zusammen bzw. ergänzend v.a. auch mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von „klassischen" Gebäudeformen / -kubaturen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der ursprünglichen regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit insbesondere auch eine ansprechende, ortstypische Bebauung mit einem ländlich-dörflich wirkenden Charakter auszubilden.

C) Als Dacheindeckung sind v.a. auch mit Blick auf die im Ortsbereich vorherrschende, örtlich-typische Situation nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen, in einer Ausführung ohne glänzende und reflektierende Oberflächen zulässig. Dabei wird insb. darauf hingewiesen, dass der rote Farbton dominieren muss! Abweichend davon sind hinsichtlich der Belange des Klima- / Umweltschutzes insbesondere Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen zulässig. Insbesondere um die Qualität des Straßen- und Ortsbildes nicht zu beeinträchtigen dürfen diese im gesamten PG nur in und auf den Dachflächen sowie in einer parallelen und möglichst bündigen Anordnung zur Dachhaut errichtet werden. Zudem muss dabei die Anbringung in einer möglichst zusammenhängenden, harmonisch wirkenden Fläche erfolgen.
Des Weiteren sind mit Blick auf die generell gewünschte Förderung / Optimierung der Belange der Umwelt-Schutzgüter im PG - und darunter insb. in Bezug auf die kleinklimatisch-lufthygienische Situation, die Arten- / Lebensraumanreicherung und die Niederschlagswasserrückhaltung / -beseitigung, etc. - Dachbegrünungen allgemein zulässig.
Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig (Förderung weitestmöglich flexibler, bedarfsgerecht-zeitgemäßer Bebauung in einem gebietsverträglichen Rahmen).

Insgesamt wird zur Erreichung einer hohen Gestaltungsqualität darauf hingewiesen, dass Anbauten,

Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden sollen, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.

Zur Verhinderung der Ausführung von allzu geringen, ortsuntypischen Dachüberständen an Hauptgebäuden wird die Regelung getroffen, dass diese sowohl an der Traufe als auch im Bereich des Ortganges mind. 0,60 m betragen müssen. Des Weiteren ist für diese dahingehend auch ein Höchstwert von max. 1,5 m festgelegt. Dachüberstände von Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden sowie überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen die Dachüberstände des Hauptgebäudes für den Erhalt einer weitreichenden baulichen Gestaltungsqualität generell nicht überschreiten.

Insbesondere mit Blick sowohl auf die besonderen Bestandsverhältnisse und die zulässige bauliche Intensität als auch die Konzeption der Nutzungen im Plangebiet und die planungskonzeptionelle Zielsetzung einer grundsätzlich möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke (u.a. ist dabei auf die nicht weiter untergliederten überbaubaren Grundstücksflächen / Bauräume zu verweisen) wird in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen in allen Baugebiets-Teilflächen als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend unzulässig. Zur abschließenden Verdeutlichung der gesamtkonzeptionell nicht gewünschten bzw. als unverträglich erachteten Nutzung insbesondere von Dachflächen als Aufenthaltsbereich sowie auch im Hinblick auf die aktuell vorliegenden, einschlägigen Erfahrungswerte auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft im Rahmen von vergleichbar strukturierten Baugebiets-Situation wird zur Vermeidung von potentiellen nachbarlichen Konfliktsituationen zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig ist.

D) Der Dachflächenbereich von baulichen Anlagen und insbesondere der höher aufragenden und mit ihrer Baumasse das Gebiet besonders prägenden Haupt- / Wohngebäude ist im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit und damit auf die Grundqualität der künftigen straßenräumlichen Situationen sowie des Orts- und Landschaftsbildes im räumlich-funktionalen Umfeld des PG von entscheidender Bedeutung. Aufgrund dessen werden vorliegend - nicht zuletzt auch in Beachtung der besonderen (topographischen) Bestandsverhältnisse des PG - diesbezüglich entsprechend differenzierte Festsetzungen v.a. zur grundsätzlichen gebietsbezogenen Zulässigkeit, zur gestalterischen Dimensionierung, zur Lage / Situierung in der Dachfläche, etc. von sowohl Dachgauben sowie außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) als auch von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten getroffen (in einem gesamtplanerisch für den gegenständlichen Planungsfall erforderlichen Umfang).
Generell erfolgt für den Erhalt eines qualitätsvollen Ortsbildes / Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen die Regelung, dass Dachaufbauten nur auf Hauptgebäuden sowie ausnahmslos auf bzw. in direkter Verbindung mit der Dachhaut des Hauptdaches zulässig sind.
Weiterhin wird im Einzelnen auf die §§ 6.5 bis 6.8 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Planungskonzeptionell übergeordnet ist daraus im Wesentlichen folgendes auszuführen (auf die nachfolgende schematische Darstellung der vereinfachten Gebäude-Ansichten wird ergänzend hingewiesen):

Dachgauben als Dachaufbauten sind auf gering geneigten Dächern unzulässig bzw. werden auf Dächern mit einer Dachneigung (DN) von weniger als 35° als gestalterisch unverträglich erachtet. Zur Vermeidung von ortsuntypischen Gestaltungsformen sowie auch für den Erhalt einer einheitlich-zusammengehörig wirkenden „gestalterischen Grundordnung" im PG nur Giebelgauben und Schleppgauben entsprechend u.a. den vorgegebenen Maßen, der festgelegten Lage / Situierung in der Dachfläche, etc. zulässig. Zudem ist die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude unzulässig und es wird darauf hingewiesen, dass Dachgauben in ihrer Art / Form generell auf das Hauptgebäude abzustimmen sind.

Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel sind aufgrund der besonderen Bestandssituation / -erfordernisse des PG nur in den Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-2" zulässig. Neben der Regelung der Lage / Situierung in Bezug zur giebelseitigen Außenwand sowie der Außenmaße erfolgt hinsichtlich der Gestaltungsqualität der Hauptbaukörper die Festlegung, dass je Gebäudeseite nur

ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig ist. Der Ausschluss dieser Aufbauten im Gebiet „WA-3" liegt insbesondere auch darin begründet, dass durch diese räumlich von der Außenwand des Hauptbaukörpers nicht abgesetzten Aufbauten ggf. über einen größeren Teilbereich der traufseitigen Gebäudefassade hinweg räumlich-wahrnehmbare, i. E. deutlich höhere und damit situativ-gebietsunverträgliche Außenwand-Situationen bzw. -Ansichten i.V.m. durchgehenden Fassadenflächen potentiell entstehen können. Im Weiteren wird bzgl. des insb. auch auf die Inhalte des vorhergehenden Kapitels 5.1.2 im Unterpunkt D) verwiesen.

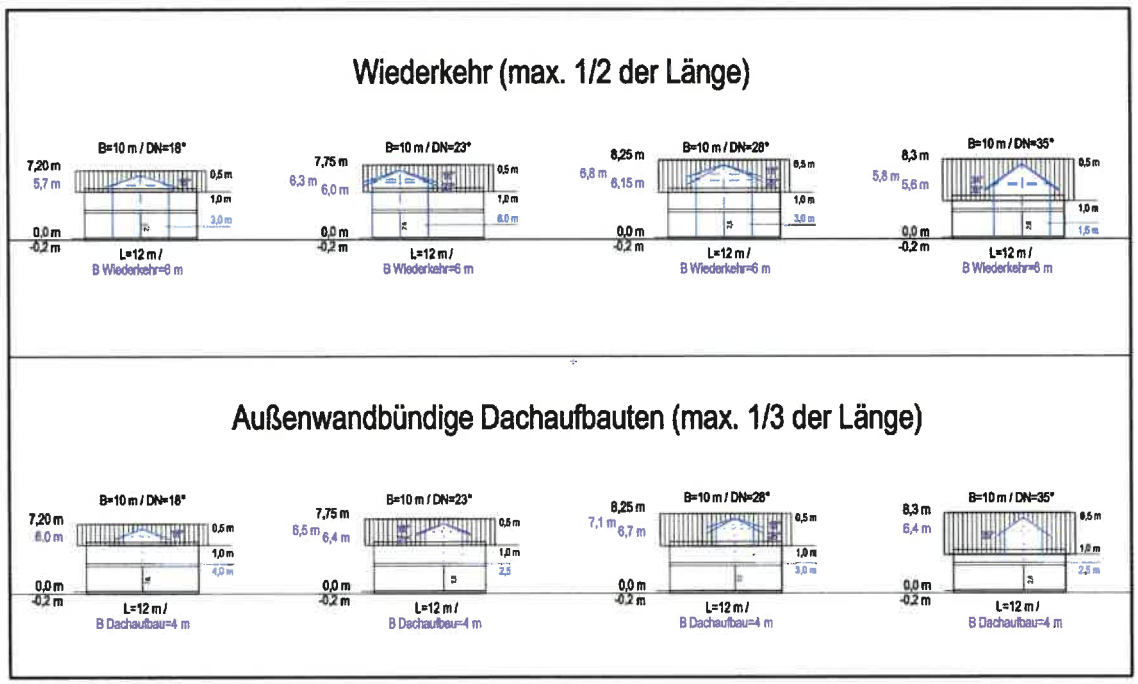
Quergiebel(bauwerke) bzw. Quer- / Wiederkehrbauten dürfen bezogen auf ihre Breite höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes aufweisen und müssen gemessen an den jeweiligen Außenwänden mind. 1,5 m vor den Hauptbaukörper hervortreten. Zum einen wird damit erreicht, dass diese sich baulich von den Gestaltungsformen der außenwandbündigen Dachaufbauten ausreichend deutlich abheben, zum anderen erfolgt damit die weitreichende Sicherstellung einer gewünschten, i. E. deutlich wahrnehmbaren, gestalterisch abwechslungsreichen bzw. gestaffelten räumlichen Wirksamkeit der Fassaden-Ansicht. In den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" ist je Gebäudeseite ein Quer- / Wiederkehrbau entsprechend der festgelegten Höchstmaße und im Baugebiet „WA-3" die Errichtung nur eines Quer- / Wiederkehrbauwerks pro Hauptgebäude sowie dort auch lediglich mit gleicher Wandhöhe wie das Hauptgebäude zulässig. Bzgl. der unterschiedlichen Festsetzungen im Baugebiet „WA-3" wird insbesondere auf die Inhalte des vorhergehenden Kapitels 5.1.2 in den Unterpunkten D) und E) verwiesen.

Des Weiteren ist im Hinblick auf die Umsetzung einer zielführenden, funktionsfähigen Gesamt-Planungskonzeption eine gesonderte Regelung für als Quer- / Wiederkehrbauten in das Dach des Hauptgebäudes „einschiftende" Garagen erforderlich. Diese baulichen Anlagen sind von den festgelegten Maßen für Quergiebel(bauwerke) bzw. Quer- / Wiederkehrbauten ausgenommen.

Ergänzend zu vorhergehend ausgeführten Festsetzungseckpunkten bzgl. der Dachaufbauten werden, nicht zuletzt auch i.V.m. der Erreichung einer zielführenden und abschließend wirksamen Unterordnung dieser baulichen Anlagen gegenüber den Hauptgebäuden, entsprechende weiterführende Regelungen u.a. über die Höhenlage des Firstes, die Dachneigungen, den Gesamtanteil der Breiten aller Dachaufbauten im Vergleich zur Dachlänge und zu den Mindestabständen zwischen den Einzel-Aufbauten getroffen.

Zudem wird bestimmt, dass Doppelhäuser (gemeinsam bezogen auf beide Doppelhaushälften) gestalterisch als eine Einheit bzw. als ein Hauptgebäudekörper gelten.

Abschließend ergeht der Hinweis, dass Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel so auszuführen sind, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.



Schematische Darstellungen / vereinfachte Ansichten (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Situierung und max. zulässigen Breiten von Quergiebelbauwerken bzw. Wiederkehrbauwerken (zulässig in allen Baugebiets-Teilflächen) und Außenwandbündigen Dachaufbauten (zulässig in den Teilgebieten „WA-1" & „WA-2"); bei einer Gebäudebreite von 12,0 m sowie beispielhaften Dachneigungen (DN) von 18°, 23°, 28° und 35°.

E) Zur Außenwandgestaltung sind hinsichtlich der im Ortsbereich typischerweise vorherrschenden Verhältnisse sowie mit Blick auf die Zielsetzung des Erhalts eines grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbildes / eines insgesamt ländlich-dörflich wirkenden Charakters der Bebauung im PG nur verputzte, gestrichene oder holzverschalte Flächen zulässig. Auch sind Gebäude in Holzbauweise allgemein zulässig. Unverträgliche bzw. ortsuntypische, optisch-störende Fassadenverkleidungen aus Keramik, Kunststoff und Spaltklinker werden ausgeschlossen. Zudem werden sowohl für den Außenanstrich grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen) als auch auffallende Putzstrukturen und Sichtziegelfassaden als gebietsunverträglich erachtet und dementsprechend ebenfalls ausgeschlossen.

F) Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht Werbeanlagen insbesondere aufgrund des geplanten Nutzungszweckes / vorgesehenen Baugebiets-Charakters als grundsätzlich kritisch bzw. weitgehend gebietsunverträglich erachtet und deshalb erst einmal generell ausgeschlossen (keine allgemeine Zulässigkeit).
Allerdings soll im Hinblick auf den über die „reinen" Wohnnutzungen hinausgehenden Nutzungskatalog der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (WA gem. § 4 BauNVO) dennoch auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde die Möglichkeit zur Errichtung von gesamtgebietsverträglichen Werbeanlagen berücksichtigt werden. So können Werbeanlagen unter der wesentlichen Voraussetzung, dass diese ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.
Des Weiteren müssen diese dabei so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.
Im Übrigen gilt die „Satzung über Webeanlagen" der Gemeinde Schwabsoien in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung.

5.1.6 Gestaltung baulicher Anlagen - Einfriedungen

Die getroffenen Regelungen bzgl. der Einfriedungen ergeben sich vorrangig in Berücksichtigung der / Anpassung an die Gegebenheiten, situativen Erfordernisse, etc. des verfahrensgegenständlichen Plangebietes (i. S. einer zeitgemäßen, funktionsfähigen und v.a. auch situativ-verträglichen Konzeption) und / oder leiten sich, im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlichen diesbezüglichen „Festsetzungs-Kontinuität" im Gemeindegebiet, aus den Grundzügen der Festlegungen (insgesamt bewährter „Zulässigkeits-Maßstab") der in den letzten Jahren realisierten Bauvorhaben / -gebietsentwicklungen ab.

A) Zur Sicherung v.a. auch einer qualitätsvollen Straßenraumsituation sowie zum Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes wurden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltungsart bzw. zur Verwendung grundsätzlich „offener", „transparenter" Zaunanlagen ohne Sockel (darunter insb. in einer Ausführung als Holzzäune entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen) sowie zur baulichen Höhe getroffen (max. 1,20 m über OK Gelände bzw. OK angrenzende Erschließungsstraße / Gehwegfläche). Für Einfriedungen dürfen deshalb, mit Ausnahme von Stützen / Pfosten aus Metallprofilen und Betonelementen mit einem geringen Querschnitt, weder „massive" Bauteile wie Beton, Steine, geschlossene Holzwände u. dgl. noch optisch „flächenhaft-geschlossene", quasi als Wand ausgebildete bzw. wirkende Anlagenbestandteile / Bauteile verwendet werden. Der transparente bzw. grundsätzlich „durchsichtige" Charakter ist insb. entlang der öffentlichen Räume von übergeordneter Bedeutung. Zudem sollten die Einfriedungen in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen

Grundstückes und der Nachbargrundstücke abgestimmt werden.

B) Allerdings sind von den diesbezüglich getroffenen Regelungen im vorliegenden Planungsfall insb. aufgrund der besonderen topographischen Gegebenheiten im PG sowie im Hinblick auf die Umsetzung der in den Baugebieten „WA-1" und „WA-2" zulässigen Doppelhausbebauung entsprechende Abweichungen erforderlich. Dies dient im Wesentlichen zur Sicherstellung einer weitreichenden Funktionalität der gewünschten Planungskonzeption bzw. als Grundlage für eine zielführende Umsetzbarkeit der mit der Planung verfolgten ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzungen (darunter v.a. auch die Schaffung einer zeitgemäß-zukunftsträchtigen Bebauung mit grundsätzlicher Berücksichtigung einer möglichst flexiblen baulichen Verwertbarkeit der Flächen).

So ist zum einen auf der Grenze zwischen Doppelhaushälften einmalig ein Sichtschutzzaun bzw. eine Terrassentrennwand in einem funktionsfähigen und bedarfsgerechten Maß zulässig (mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe von bis zu 4,0 m (der Außenwand vorgelagert)).

Zum anderen sind nachweislich erforderliche Stützmauern auf bzw. entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrten zu Garagen/Grenzgaragen im gesamten PG zulässig (bzgl. der Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-3" wird ergänzend auf das vorhergehende Unterkapitel 5.1.3, Unterpunkt B) inhaltlich hingewiesen). Um dabei keine allzu hoch aus dem Gelände herausragenden, das Ortsbild allzu sehr beeinträchtigenden bzw. gebietsunverträglichen Höhenentwicklungen zu erhalten, darf die Höhe der Stützmauer die Höhe des Zufahrtsbereiches über die gesamte Länge der Zufahrt hinweg um max. 0,1 m überschreiten (gemessen an den OK der angrenzenden Außenkanten der Zufahrtsfläche und der OK Mauer). Zur Sicherstellung der diesbezüglichen Funktionalität und Zielsetzungen der Planung wurde ergänzend festgesetzt, dass bei direkt entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden Zufahrten hierfür zudem die jeweils höher gelegene Zufahrtsfläche maßgebend ist.
Nachweislich erforderliche Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus nur innerhalb des Baugebietes „WA-2", zur Abfangung/Gestaltung des Geländes, auf bzw. entlang und im Bereich der Grenzen des Baugebietes „WA-2" zum Baugebiet „WA-3" im Umgriff / Nahbereich des Grenzverlaufs allgemein zulässig (auf den in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücken mit Nrn. 9 bis 16). Dieser wird auf Grundlage der topographischen Gegebenheiten sowie v.a. auch hinsichtlich der Führung der überbaubaren Grundstücksgrenzen und der zu erwartenden Situierung der Haupt- / Wohngebäude definiert als 6 m tiefer Flächenbereich, gemessen von den jeweils nördlichen Grundstücksgrenzen.

Die (zusätzlich erforderliche) Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern gem. den in den vorhergehenden Unterpunkten ausgeführten Inhalten (Art der Gestaltung, Höhe, etc.) ist nicht zuletzt zur Vermeidung von Gefahrensituationen allgemein zulässig.

Aufgrund v.a. der stark unterschiedlichen topographischen Verhältnisse des PG sowie im Hinblick auf eine weitreichend zielführende Funktionalität der Planung ist auch diesbezüglich zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass den topographischen (kleinräumlichen) Gegebenheiten geschuldete, nachweislich erforderliche weitere Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden können.

Des Weiteren hat zur Vermeidung von optischen, gerade auch mit Blick auf den gewünschten ländlichen Charakter als unverträglich zu bewertenden Beeinträchtigungen gegenüber dem Ortsbild (grundsätzlich kann es zu einer Errichtung von bis zu mehreren Metern hohen Stützmauern im PG kommen) die Ausbildung von sichtbaren bzw. nicht in das Gelände integrierten Stützmauern naturnah bzw. mit Natursteinen verkleidet oder aus Natursteinen zu erfolgen.

Abschließend wird i.V.m. der Errichtung einer Mauer auf den Art. 36 BayBO hingewiesen. Sollte dabei eine begehbare Fläche mit einem Höhenunterschied von mehr als 0,5 m zum Nachbargrundstück entstehen, so ist die äußere Kante der Mauer zwingend zu umwehren (Absturzsicherung)!

C) Zur Sicherung der gewünschten, möglichst hohen Qualität und weitreichend „gefällig-offenen" Raumwirksamkeit der straßenräumlichen Situation i.V.m. einem „dörflich-aufgelockert", einladend wirkenden Grund-Erscheinungsbild (Durchgehende, dichte) wird ferner festgelegt, dass Heckenpflanzungen und insbesondere Form- und Schnitthecken in der Vorgartenzone allgemein unzulässig sind (die Vorgartenzone

wird dabei als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen definiert). Allerdings werden in diesem Flächenbereich Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen, sofern diese in einem Abstand von mind. 6 m zueinander gepflanzt werden (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen), hinsichtlich der vorgenannten Zielsetzung als gesamtplanerisch verträglich erachtet und sind deshalb zulässig.

In diesem gesamtplanerischen Zusammenhang wird aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum generell empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichteren, geschlossenen Hecken freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes erzeugt wird.

An dieser Stelle wird neuerlich auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

Verkehrstechnische Erschließung / Planungskonzeption sowie grünordnerisches Maßnahmenkonzept:
Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des PG im Allgemeinen ist grundsätzlich als gesichert zu bewerten. Auf die entsprechenden Ausführungen, insb. auch zur gesamtplanerisch-verkehrstechnischen Erschließungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 8.1 dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.
Bezüglich der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Unterkapitel 5.2 verwiesen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie gegenüber dem Landschafts- / Ortsbild bzw. gegenüber den entsprechenden Schutzgütern möglichst gering zu halten. Um das zu erreichen, werden im Wesentlichen folgende grünordnerische Maßnahmenkonzeption bzw. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergriffen und in der Planung festgesetzt:

A) Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß in Berücksichtigung der besonderen topographischen Gegebenheiten: Differenzierte Festsetzung der Wandhöhen bzw. zusätzlich der Firsthöhe in der Baugebietsteilfläche „WA-3" sowie der Höhenlagen der Gebäude (Bezugspunkt: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG)) für jedes einzelne der Baugrundstücke (s. § 3.6 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Grundstücks-Nummerierung auf der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan zur Konzeption der Höhenfestlegungen – Anlage 1 zur Begründung). Diese gesondert getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind zusammen mit den Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (zudem sind diese generell an den Grundzügen des regionaltypischen Baustils orientiert) sowie den Festlegungen zu den Geländeveränderungen i.V.m. der Integration der Baukörper in das Gelände gerade im gegenständlichen Planungsfall aufgrund der topographischen Verhältnisse des PG von besonderer Bedeutung, damit sich die zukünftige Bebauung gut / stimmig bzw. gesamtgebietsverträglich in die Umgebung einfügt (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).

B) Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen ist. Weiterhin sind die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Im Ergebnis sind damit die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, etc. in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen,

insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten" ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

C) Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, Drainpflaster, etc.) auf Stell(platz)flächen und Carports sowie Lager- / Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund.

D) Niederschlagswasserbehandlung: (Soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen) Umsetzung einer Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers sowohl auf Privatgrund als auch i.V.m. der Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen weitestmöglich vor Ort und möglichst flächenhaft über geeignete Sickeranlagen für eine weitreichende Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.
Bzgl. einer ausführlichen Darstellung zur vorgesehenen Konzeption der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im PG wird insbesondere auf die Inhalte der Ziffern 2.1 ff. unter den Hinweisen durch Text verwiesen. Diese basiert v.a. auch auf den Ergebnissen einer im Zuge des Planaufstellungsverfahrens gesondert durchgeführten Baugrunduntersuchung u.a. zur Klärung der Untergrundsituation bzw. der Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung sowohl auf den Baugrundstücken selbst (vor Ort) als auch i.V.m. den Flächen der verkehrlichen Erschließung (Geotechnischer Bericht, Fa. Udo Bosch, Diplom Geologe, 87733 Markt Rettenbach, mit Stand vom 22.03.2021).

An dieser Stelle ist i.V.m. der Thematik der Niederschlagswasserbehandlung in Bezug auf die besondere Bestandssituation (topographische Gegebenheiten, Lage / Situation Bestandsbebauung, etc.) erneut zu betonen, dass im Hinblick auf eine vorsorgende / präventive Herangehensweise die weitestmögliche Vermeidung einer Gefährdung der Unterlieger bzw. Unterlieger-Bebauung v.a. der künftigen Baugebietsteilfläche „WA-2" sowie der bestehenden Gebäude entlang der südlich gelegenen „Blumenstraße" und „Schulstraße" eine wesentliche prioritäre Zielsetzung im Rahmen der übergeordneten Konzeption der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im PG darstellt. Dabei ist insb. in Bezug auf die Bestandssituation der Grundstücke entlang der „Blumenstraße" und „Schulstraße" festzuhalten, dass gerade auch durch die Fassung und Ableitung / geordnete Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers / Oberflächenwassers von einem Großteil der Baugebietsflächen generell sowie zudem v.a. auch der Baugebietsteilfläche „WA-1" nach Richtung Norden, zu den geplanten zentralen Sickerbauwerken im Bereich der Verkehrsflächen hin, keine Verschlechterung für die bestehende Bebauung zu erwarten ist.
In diesem Zusammenhang ist bzgl. der topographischen Bestandssituation sowie nicht zuletzt auch im Hinblick auf die vorgesehene Konzeption zur Niederschlagswasserbehandlung (insb. gilt dies aufgrund der Lage zum geplanten zentralen Versickerungs-System dabei für die Bebauung der Baugebietsteilfläche „WA-1") wiederum dringend darauf hinzuweisen, Keller in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (wasserdichte Wanne / sog. „weiße Wanne")! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen / -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen, etc.!

E) Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländeveränderungen (§ 10 der textlichen Festsetzungen):
Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten; Zielsetzung ist trotz der besonderen topographischen Gegebenheiten eine grundsätzlich weitestmögliche Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie „scharfen Böschungskanten". Veränderungen des natürlichen Geländes sind, auf Grundlage der getroffenen Höhenlagen-Festsetzungen (s. §§ 3.6 und 5.4 der textlichen Festsetzungen), grundsätzlich auf den für die Integration der Gebäude / sonst. baulichen Anlagen und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken. Im Wesentlichen erfolgt dabei in Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse in den 3 Baugebietsteilflächen „WA-1" bis „WA-3" die Zulässigkeit für eine vorrangige Ausrichtung des Gelände-Höhenniveaus bzw. der Anschlussflächen der Grundstücke im Bereich der Hauptgebäude und insb. auch von (Grenz-)Garagen (bzw. der Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den „Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude (...)") konsequent in Bezug auf die verkehrstechnischen Erschließungsflächen, zur Sicherstellung der Möglichkeit für die generell gewünschte Umsetzung einer weitreichend barrierefreien, zukunftsträchtigen Bebauung.

Für eine gesamtgebietsverträgliche Integration der Hauptgebäude (auf Grundlage einer gebietsbezogen getroffenen Abwägung der aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht größtmöglichen Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke) wurden in Berücksichtigung insb. der festgelegten Höhenlagen der OK RFB EG sowie der topographischen Gegebenheiten (s. §§ 3.6 und 5.4 der textlichen Festsetzungen sowie Eintragungen der Höhenlinien / -punkte in der Planzeichnung und im Übersichtsplan „Anlage 1" zur Begründung) entsprechende Regelungen für die jeweiligen Baugebietsteilflächen definiert. Geländeveränderungen sind entsprechend einerseits in Form von Abgrabungen allgemein zulässig sowie andererseits ggf. Geländeangleichungen in Form von Geländeauffüllungen / -aufschüttungen zwingend vorzunehmen. I. E. wird hiermit eine abschließend bestimmte Beschränkung der sich räumlich faktisch ergebenen / sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen aller Hauptgebäude vorgenommen. Dabei soll auf der einen Seite eine aus gesamtplanerischer Sicht grundsätzlich gewünschte Flexibilität der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen weitestmöglich sichergestellt werden (i.S. einer grundsätzlich weitreichend „bauwerberfreundlichen" Gesamtkonzeption). Andererseits soll insb. auch, neben der situativ-bedarfsgerechten Berücksichtigung der Belange / Interessen der Eigentümer der benachbarten Bestandsbebauung, eine Vermeidung von möglichen, allzu erheblichen Beeinträchtigungen u.a. gegenüber dem Schutzgut Ortbild (und Landschaftsbild), gerade auch i.V.m. der künftigen Bebauung der höher gelegenen, aus Richtung Osten / Südosten besser einsehbaren Grundstücke am Nordrand des PG entlang der Straße „Am Kellerberg" erfolgen.

So sind in den Baugebieten „WA-1" und „WA-3" tal- bzw. südseitig, jeweils gemessen an den Gebäude-Außenwänden, Wandhöhen bis zu max. 7,0 m bezogen auf die OK der Dachhaut und des anstehenden Geländes (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) zulässig, sowie nord- bzw. hangseitig eine Höhe von max. 0,5 m zwischen der OK RFB EG und der OK des entsprechend anstehenden Geländes. Im Baugebiet „WA-2" darf dagegen, gemessen an den Außenwänden, an allen Gebäudeseiten der Abstand zwischen der OK RFB EG und dem unter die OK RFB EG abgegrabenen Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Dies liegt vorrangig in den dort generell erfolgenden flächenhaften Geländeabgrabungen begründet, welche hinsichtlich des durchgehend höher gelegenen natürlichen Gelände-Niveaus der Grundstücke (i.V.m. der Einhaltung der festgesetzten Höhenlagen OK RFB EG) gegenüber der südlich angrenzenden, neu geplanten Erschließungsstraße zu erfolgen haben. *In diesem Zusammenhang wird im Besonderen auch darauf hingewiesen, dass hierbei im Baugebiet „WA-2" auf den in der Planzeichnung mit Nummerierung / Bezeichnung 10 bis 14 vorgeschlagenen bzw. eingetragenen Baugrundstücken im mittleren bis nördlichen Bereich der Grundstücke ggf. teils vergleichsweise umfassendere Abgrabungen / Geländeeingriffe von ca. 2 / 2,5 m bis zu 4 / 4,5 m für eine zielführende Integration der Bebauung in das umgebende Gelände vorgenommen werden müssen!*

Diesbezüglich abschließend sind mit Blick auf eine gesamtplanerisch-zielführende und nachbarlich-verträgliche Integration von Grenzgaragen sowie von zulässigen Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen (s. § 7.3 der textlichen Festsetzungen) Anböschungen bzw. Aufschüttungen / Geländeangleichungen sowohl der Garagenbauwerke bis zur OK RFB EG als auch entlang der Stützmauern bis zu max. 0,1 m unter die OK der Mauer auf den Nachbargrundstücken allgemein zulässig.

Weitere Abgrabungen zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung des Keller- / Untergeschosses sind über die oben ausgeführten Maßnahmen zur Integration der Hauptgebäudekörper hinaus in den Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-3" aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der diesbezüglich zu erwartenden, unverträglichen Auswirkungen insbesondere i.V.m. den dann potentiell zur Umsetzung möglichen, noch ausgeprägteren (v.a. südseitigen) Fassaden-Höhen der Gebäude unzulässig. Allerdings können, im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht gewünschte, grundsätzlich weitreichend „Bauwerber-freundliche" Planungskonzeption, ausgenommen davon entlang der ost- sowie westseitigen Gebäudefassade Abgrabungen zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung des Keller- / Untergeschosses bis max. auf das Höhenniveau der südseitigen Wandhöhe (unterer Bezugspunkt) ausnahmsweise zugelassen werden. Hinsichtlich der vorhandenen, teils stark unterschiedlichen topographischen Ausgangsverhältnisse sowie der bestehenden / festgesetzten hohen Flexibilität bzgl. der zur Umsetzung möglichen Bebauung (v.a. Lage und Bauausführungen der Hauptgebäude) wird hierfür jedoch auf eine Regelung im

Rahmen einer allgemein zulässigen Festsetzung verzichtet und der abschließende Zulässigkeits-Maßstab der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde im Rahmen der weiterführenden Planungen überantwortet. Dagegen dürfen im Baugebiet „WA-2", beim Hauptgebäude ost-, süd- oder westseitig (nordseitig stehen vorrangig die ansteigenden topographischen Gegebenheiten entgegen) an max. 2 Gebäudeseiten bis je max. 50 % der Gebäudelängen bzw. -breiten Abgrabungen bis max. 1,50 m unter die Kellerdecke (Bezugspunkt: Unterkante Rohdecke Keller) bzw. entsprechende Freistellungen der Gebäudefassaden erfolgen. Allerdings müssen diese zur Sicherstellung einer baulich-gesamtverträglichen Situation / Wahrung der nachbarlichen Interessen einen Mindestabstand von 3 m zu Nachbargrundstücken aufweisen. Zudem hat die (seitliche) Böschungsneigung entlang / an der Fassade dabei einen Wert von 1 : 1,5 zu betragen, damit im Böschungsbereich selbst keine als unverträglich zu bewertenden, allzu umfassenden weiteren Fassadenfreistellungen erfolgen. Mit dieser abweichenden Zulässigkeit für eine entsprechende Freistellung der Gebäudefassaden im Baugebiet „WA-2" wird, gerade auch mit Blick auf die festgelegten Höhenlagen (OK RFB EG) sowie das auf den Grundstücken zulässige / zur Umsetzung kommende Gelände-Niveau und auf die räumliche Lage der Baugebietsteilfläche innerhalb der Gesamt-Planungskonzeption, der Zielsetzung einer möglichst weitreichenden Flexibilität im Hinblick auf die bauliche Verwertbarkeit der Baugrundstücke in einem situativ-bedarfsgerechten, gesamtgebietsverträglichen Umfang Rechnung getragen.
Zusätzlich gilt dies auch jeweils für die im Baugebiet „WA-2" ebenfalls zulässigen DHH bzw. pro Doppelhaushälfte - wobei alternativ hierzu bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Gebäudefassade auch eine Zusammenlegung dieser beiden Abgrabungen erfolgen kann.

Abschließend wird insbesondere zur Sicherstellung der (fachlich-technischen) Standfestigkeit sowie aus optischen Gründen die Festsetzung getroffen, dass Böschungen nur mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 (bzw. 1 : 1,5 und flacher) zulässig sind.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit der Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind; dabei sind insb. das bestehende Gelände, die geplante Geländeprofilierung und die Lage der Gebäude(teile) bzw. sonst. baulichen Anlagen darzustellen.

F) Die Baugebietsdurchgrünung basiert konzeptionell vorrangig auf der Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern bzw. von Gehölzpflanzungen 2. Wuchsordnung (oder alternativ hierzu bei frei stehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch von heimischen Obstgehölzen) auf Privatgrund sowie (ergänzend hierzu) im Bereich der neu geplanten Erschließungsachse zwischen den Baugebiets-Teilflächen „WA-1" und „WA-2" im öffentlichen Raum bzw. innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen. Durch diese differenzierten, mit einer entsprechenden räumlichen Grundordnung getroffenen Festsetzungen der Baum-Standorte soll insbesondere die Schaffung eines starken, das Gesamtplangebiet ansprechend (unter)gliedernden „grünordnerischen Grundgerüstes", mit der Zielsetzung des Erhalts eines grundsätzlich weitreichend qualitätsvollen, räumlich-wahrnehmbaren und -wirksamen Charakters erreicht werden. Dies erfolgt v.a. entlang der öffentlichen Räume der Erschließungsflächen (i.V.m. einer straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Gehölzpflanzung), aber auch in den Bereichen zwischen den Grundstücksgrenzen der einzelnen Baugebiets-Teilflächen und entlang der Ränder / Kontaktflächen zum Siedlungsbestand sowie zur freien Landschaft nach Richtung Osten (i.S. eines Aufbaus bzw. der Ausbildung räumlich-wirksamer, im Siedlungsgefüge deutlich wahrnehmbarer „grünordnerischer Achsen" / Verbindungselemente).

Darüber hinaus ist vorliegend im Hinblick auf das Potential der grünordnerischen Gesamt-Qualität des PG gerade auch der zentrale, ost-west-gerichtete Abschnitt der neu geplanten Erschließungsachse zwischen den Baugebiets-Teilflächen „WA-1" und „WA-2" von besonderer Bedeutung. Dort ist ein vergleichsweise großzügig-dimensionierter Straßenraum planungskonzeptionell berücksichtigt (in einer Gesamt-Breite von 7,50 m bis ca. 20 m von West nach Ost), mit der Zielsetzung der Schaffung eines starken „städtebaulichen Rückgrats" mit einem v.a. auch möglichst hohen Grünflächen-Anteil im öffentlichen Raum. Dabei soll dieser Straßenraum insbesondere auch in einem ausreichenden Umfang straßenraumbegleitende Potentialflächen bzw. bei Bedarf flexibel nutzbare Mehrzweckflächen für die Möglichkeit zur Sicherstellung der gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen / Erfordernisse bzw. Funktionen und benötigten Angebote im öffentlichen Raum beinhalten.

Zu nennen sind hier aus grünordnerisch-freiraumplanerischer Sicht beispielsweise die Möglichkeit zur bedarfsweisen Umsetzung einer deutlich wahrnehm- und erlebbaren, identitätsstiftenden Freiraumsituation / -wirkung, einer hohen Aufenthaltsqualität mit Anlage von Kommunikations- / Treffpunkten und Spielflächen, die Herstellung von innerörtlichen, ökologisch wertgebenden Flächen wie artenreiche Blühstreifen sowie ggf. von weiteren, über die Festsetzungen hinausgehenden grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung (ggf. auch zur Optimierung der räumlich-kleinklimatischen Wirksamkeit), etc.. Der zusätzliche, (südlich entlang der durchgehend 7,50 m breiten Flächen der verkehrstechnischen Erschließung) hierfür festgesetzte Flächenstreifen weist dabei eine entsprechende Breite von ca. 2 bis max. 12,0 m, mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 630 m² auf und ist planungsrechtlich als „Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „straßenbegleitender Multifunktionsstreifen / Multifunktionsflächen"" festgesetzt. Auf die diesbezüglich weiterführenden Inhalte im nachfolgenden Kapitel 8.1.1, Unterpunkt „B)" der Begründung wird verwiesen.

Insgesamt werden im Zuge der gegenständlichen Planung im Rahmen der Maßnahmenkonzeption zur Baugebietsdurchgrünung (ohne Berücksichtigung der nachfolgend noch ausgeführten m²-bezogenen Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Privatgrundstücken) 13 Gehölzstandorte auf öffentlichem Grund und weitere knapp 60 (59) auf Privatgrund festgesetzt. Zudem ist für alle diese festgesetzten Pflanzungen die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial standortheimischer Arten verpflichtend. An dieser Stelle ist deshalb erneut anzumerken, dass insb. auch der Verlust der überwiegend standortfremden Bestandsgehölze im PG (s. hierzu u.a. auch die Ausführungen unter vorhergehender Ziffer 4.1) durch diese planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung aus gesamtplanerischer Sicht (deutlich) mehr als ausgeglichen / kompensiert zu bewerten sind.

G) Ergänzend hierzu wurde eine generelle m²-bezogene Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Privatgrundstücken getroffen, um die (Mindest)Durchgrünung des Baugebietes in einem situativ-bedarfsgerechten Umfang sicher zu stellen. Demnach ist pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Wuchsordnung) oder standortgerechtes Obstgehölz auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Allerdings kann von dieser m²-bezogenen Festsetzung jeweils bereits die Anzahl der in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen eingetragenen Gehölze (für die eine Pflanzbindung besteht) abgezogen werden.

H) Der Übergangsbereich zur freien Landschaft nach Richtung Osten wird im gegenständlichen Planungsfall, nicht zuletzt mit Blick auf die übergeordnete planungsrechtliche Bestandssituation (s. Darstellungen im gemeindlichen FNP unter Ziffer 3.3 der Begründung) bzw. auf eine ggf. künftig entsprechend erfolgende Fortentwicklung der Bebauung, durch die festgesetzten Baumpflanzungen entlang des Ostrandes des PG auf öffentlichem und privatem Grund aus gesamtplanerischer Sicht in einem situativ-ausreichenden Maß sichergestellt (insgesamt 9 Pflanzstandorte). Ergänzend hierzu sind in den Gärten / auf den Freianlagen und gerade auch entlang der Ostgrenzen der privaten Grundstücke zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen (ähnlich wie sich dies bei den südlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücken entlang der „Blumenstraße" darstellt) weiterführende Pflanzmaßnahmen strukturbildender Gehölze / Gehölzgruppen zu erwarten. Im Fall einer sich künftig nicht ausreichend darstellenden / entwickelnden Baugebiets-Eingrünung nach Richtung Osten kann die Gemeinde zudem auf den in einer Gesamt-Länge von rund 40 m ausgewiesenen Grünflächen sowie straßenbegleitenden Mehrzweckflächen (zugehörig zur zentralen Erschließungsachse) unmittelbar entlang des Ostrandes des PG problemlos mit entsprechenden Maßnahmen reagieren.

I) Der vorgenannte, bis zu 3 m breite Grünflächen-Streifen unmittelbar entlang des (nord)östlichen Randbereiches des PG ist als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Naherholung, Strukturvernetzung und Spartenerschließung" festgesetzt. Dieser dient gesamtkonzeptionell als Grundlage / erster Schritt zur Herstellung einer am Standort weiterführend zur Umsetzung vorgesehenen Wegeverbindung zwischen der neu geplanten zentralen Erschließungsachse und der Straße „Am Kellerberg" (spätestens im Zuge einer ggf. künftig erfolgenden Fortentwicklung des Gebietes nach Richtung Osten; auf die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel 8.1.1, Unterpunkt „C)" der Begründung wird weiterführend verwiesen). Entsprechend sind auf diesen Flächen (neben der Umsetzung von allgemeinen Grünflächen / -maßnahmen) insb.

auch die Errichtung von Wegeflächen inkl. der hierfür für die verkehrstechnische Ordnung, Orientierung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Beschilderungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen, etc.) sowie von Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung zulässig.

J) Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 2. Wuchsordnung. Dabei ist auf die Umsetzung einer standortgerechten, artenreichen Pflanzung bzw. die Verwendung unterschiedlicher Arten zu achten! Alternativ ist aus gesamtplanerischer Sicht auf Privatgrund bei freistehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen möglich.
Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist gerade auch im Hinblick auf die Erfordernis zur Berücksichtigung einer entsprechenden Standortflexibilität im Rahmen der konkreten Umsetzung der Bebauung / baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken bis zu 10 m veränderlich. Allerdings sind die festgesetzten straßenraumbegleitenden Gehölze dabei, insbesondere zur Aufrechterhaltung der gewünschten / planungskonzeptionell beabsichtigten Raum-Wirksamkeit bzw. dem Aufbau und Erhalt der beabsichtigten, starken grünordnerischen Grundstrukturen innerhalb sowie entlang der öffentlichen Räume, in einem Abstand bis zu max. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu pflanzen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

K) Dabei ist für alle im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ausschließlich und nachweislich die Verwendung von autochthonem Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig; für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.

L) Zeitliche Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund: Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

M) Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit von Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante.

Allgemeine Hinweise:
An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./(29.)02. erfolgen dürfen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.
Zudem wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 22.310 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 22.310 m²	100 %
Wohngebiet – WA / Baugrundstücke (WA-1 bis WA-3)	ca. 18.625 m²	ca. 83,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.755 m²	ca. 12,5 %
(davon Bestandsflächen: - Straße (asphaltierte Fläche)	(ca. 380 m²)	(ca. 1,5 %)

Art der Fläche	Flächengröße	%
- gekieste / wassergebunden befestigte (Parkplatz-) Fläche)	(ca. 85 m²)	(ca. 0,5 %)
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Straßenbegleitender Multifunktionsstreifen / Multifunktionsflächen"; (insbesondere Möglichkeit für die Anlage straßenraum-begleitender Grünstrukturen / Blühstreifen, etc., Schneelagerung, Spielflächen /-geräte & Sitzgelegenheiten / Angebote für Aufenthaltsmöglichkeiten kleinere Platzgestaltung / Treffpunkt, sowie Potentialflächen für ggf. künftig zusätzliche Rückhalte- / Sickeranlagen (Hang- / Oberflächen-wasser), etc.)	ca. 630 m²	ca. 3 %
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Multifunktionsfläche"; (insbesondere Möglichkeit für die Anlage von Stellplätzen, Rangier- / Wendemöglichkeit, Schneelagerung, Grünflächen / -strukturen, Spielflächen / -geräte, Angebote Aufenthaltsmöglichkeiten, kleinere Platzgestaltung, sowie Potentialfläche für ggf. künftig zusätzliche Rückhalte- / Sickeranlagen, etc.)	ca. 250 m²	ca. 1 %
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Naherholung, Strukturvernetzung und Spartenerschließung"	ca. 50 m²	ca. 0,25 %

6. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im sog. Beschleunigten Verfahren (bzw. „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren") gemäß §§ 13b i.V.m. 13a BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund der §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie §§ 13 Abs. 3 Satz 1 und 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.
Es werden durch das verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird:
Es sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.
Aufgrund v.a. von räumlicher Lage (i.E. an 3 Seiten von Bestandsbebauung umgeben, Raum durch Siedlungsstrukturen vorgeprägt) und Bestandssituation (in Bezug auf Artenaustattung bzw. Grün- / Gehölzstrukturen, Vorbelastungen durch Realnutzungen im Plangebietsumgriff, etc.) sowie Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden. Hier wird neben der besonderen Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Wasser (Niederschlagswasserbehandlung / Wasserwirtschaft) i.V.m. dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung im PG (s. Ziffer 2. der „Hinweise durch Text") insbesondere auch auf die Festsetzungen im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption bzw. auf die umfangreiche, qualitätsvolle Maßnahmenkonzeption zur Baugebietsdurchgrünung verwiesen. Darüber hinaus wird ebenfalls i.V.m. dem Schutzgut Mensch bzw. Sachgüter, bzgl. einer grundsätzlich weitreichenden Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Interessen, gerade auch im Hinblick auf die Eigentümer der bereits vollständig bebauten Grundstücke nördlich entlang der Straße

„Am Kellerberg" die bauliche Gesamt-Intensität sowie insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung baulicher Anlagen (zulässige Höhenentwicklung, Dimensionierung der Baukörper, zulässige Anzahl an Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen, etc.) innerhalb der betreffenden Baugebietsteilfläche „WA-3" auf ein gesamtplanerisch-zielführendes und gesamtgebietsverträgliches Maß festgesetzt.
Zudem wird im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Wasser (Wasserwirtschaft) bzw. insbesondere der Niederschlagswasserbehandlung /-versickerung in Bezug auf die Bestandssituation der benachbarten Grundstücke / Bestandsbebauung v.a. auch entlang der „Blumenstraße" und „Schulstraße" der Vermeidung einer (zusätzlichen) Gefährdung der Unterlieger bzw. Unterlieger-Bebauung i.V.m. dem Planvorhaben bestmöglich und weitreichend Rechnung getragen.
Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant oder teils allenfalls als vergleichsweise nicht allzu erheblich bzw. nur geringfügig und situativ verträglich zu bewerten und kann aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange hingenommen werden.
Auf die vorhergehenden Ausführungen insbesondere unter den Ziffern 4. und 5. dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

7. Immissionsschutz

7.1 Verkehrs- und Gewerbelärm

A) Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen ausgehend von der in einem Mindestabstand von mehr als 130 m zu den nächstgelegenen Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen des Plangebietes gelegenen „Schongauer Straße" (Staatsstraße St 2014) ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.
Allerdings wird auf die von der St 2014 ausgehenden Emissionen generell hingewiesen.

B) Bauliche Anlagen / Gewerbelärm

Ebenfalls ist nach aktuellem Kenntnisstand eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen ausgehend sowohl von dem „Gewerbegebiet nördlich der Schongauer Straße" entlang des „Niederhofer Weges" als auch in Zusammenhang mit dem „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße" um die „Altenstadter Straße" auszuschließen.
Diese befinden sich in einem Mindestabstand von mehr als ca. 250 m bzw. ca. 160 m zu den nächstgelegenen Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen des Plangebietes entfernt. Zwischenliegend ist zudem die bereits bestehende Wohngebiets-Bebauung um die „Blumenstraße" vorhanden.

7.2 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen - vorsorgender Immissionsschutz

Entsprechend den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes) aus der Umsetzung von anderen Baugebieten mit einer vergleichbaren baulichen Intensität / Dichte sowie den ggf. vom Landratsamt Weilheim-Schongau zu vertretenden fachlichen Belangen / Erfordernissen wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schallleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt (im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes).

Der Schallleistungspegel bezieht sich dabei auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.
Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen der Ziffer 11.1 der textlichen Festsetzungen erfolgten dabei auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft", des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

7.3 Landwirtschaft

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, stattfinden).
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

7.4 Flugbetrieb der Bundeswehr

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb der Bundeswehr (das Gelände der Franz-Josef-Strauß-Kaserne liegt ca. 900 m östlich des Plangebietes entfernt) zu rechnen ist.
Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiete eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung der Franz-Josef-Strauß-Kaserne und somit unabhängig von den zurzeit verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts, zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Flächen des Sprunggeländes und der Kaserne, das bedeutet, bis an die jeweilige Platzgrenze.
Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Bundeswehr keine Beschwerden und Ersatzansprüche geltend gemacht werden können, die sich auf die vom Sprunggelände, von der Kaserne oder von der Jet-Tiefflugstrecke ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen.

7.5 Schutz vor Radon / „Radonvorsorge"

In Bezug auf den (vorsorgenden) Schutz vor natürlich vorkommendem Radon Rn-222 wird auf die §§ 123 ff. des Strahlenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) sowie auf die Inhalte der Informations-Broschüre „Radonschutz in Gebäuden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.

8. Erschließung und Infrastruktur

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

8.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen & straßenräumliche Situation

A) Bestehende Ortsstraße „Am Kellerberg" – Erschließung Baugebietsteilfläche „WA-3":

Die verkehrstechnische Erschließung der nördlich gelegenen Baugebietsteilfläche „WA-3" ist über die bestehende Erschließungssituation bzw. die bereits vorhandene Ortsstraße „Am Kellerberg" als grundsätzlich sichergestellt zu bewerten.
Der Straßenraum weist dort innerhalb des PG (im Rahmen des funktionierenden Bestandes) zwar eine vergleichsweise etwas beengte gesamträumliche Situation, vorrangig mit einer max. Breite von nur ca. 4,9 / 5,5 m am Westrand-Bereich bis ca. 6,2 m im mittleren bis östlichen Bereich auf (am Ostrand des PG / östlichen Ortsausgangsbereich weitet sich dieser dann schließlich bis zu ca. 13 m auf). Allerdings ist aufgrund der besonderen Bestandsverhältnisse und örtlichen Gegebenheiten bzw. insbesondere der Gesamt-Situation i.V.m. der unmittelbar angrenzenden (v.a. nördlich durchgehend vorhandenen)

Bestandsbebauung sowie der Grundstücksverfügbarkeit und topographischen Verhältnisse nach aktuellem Sachstand keine Möglichkeit für eine räumliche Ausdehnung / Flächen-Verbreiterung gegeben.
Davon ausgenommen ist die vorhandene, im Hinblick auf die Bestands-Abmarkung lediglich ca. 4,9 m betragende „straßenräumliche Engstelle" am Westrand / zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 159 und 1755/18. Dort wird der Öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Ziel der planungskonzeptionellen Sicherstellung einer bestmöglichen verkehrstechnischen Nutzung sowie nachhaltig-zukunftsträchtigen Funktionsfähigkeit des Straßenraumes - nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Aspekt der potentiellen Erhöhung der Nutzungsintensität entlang der Straße „Am Kellerberg" durch die gegenständlich neu geplante Bebauung selbst - eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 159 von ca. 12 m² zugeschlagen, so dass sich die Straßenraum-Breite in diesem Teilabschnitt schließlich durchgehend auf mehr als 5,5 m erhöht.

B) Neu geplante, zentrale Erschließungsachse / -straße – Erschließung Teilflächen „WA-1" & „WA-2":

- Die Sicherstellung der funktionalen verkehrstechnischen Erschließung der mittleren und südlichen Bauzeile / Baugebietsteilflächen „WA-1" & „WA-2" des Vorhabengebietes erfolgt durch eine neu geplante zentrale Erschließungsstraße / -achse, welche die im Südwesten des Plangebietes (PG) gelegene „Schulstraße" mit der „Blumenstraße" am Südostrand des Vorhabengebietes verbindet.

Diese weist hinsichtlich der Erfüllung der potenziell erforderlichen verkehrstechnischen Funktionen bzw. Leistungsfähigkeit (Fahrbahn mit Banketten, Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen, Flächen für Sparten und für Anlagen zu Niederschlagswasserbeseitigung, etc.), mit Ausnahme eines Flächenabschnittes im Bereich der Bestandsbebauung am Südwestrand im unmittelbaren Anschluss an den Einmündungsbereich in die „Schulstraße" bzw. zwischen den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 171/9 & 171/23 (dort ist eine Gesamtbreite von nur 6,0 m gegeben), grundsätzlich eine Straßenraumbreite / Öffentliche Verkehrsfläche mit einer Mindestbreite von 7,50 m auf.

Weiterhin wird die verkehrstechnische Erschließung gesamtkonzeptionell nach Richtung Osten bis zur Plangebietsgrenze fortgeführt, um im Falle einer künftig ggf. erfolgenden weiteren Fortentwicklung des Siedlungsgefüges nach Richtung Osten die Möglichkeit für die weiterführende Umsetzung einer gesamtplanerisch zielführenden und leistungsfähigen sowie möglichst flächensparenden / ökonomischen Fortführung der Gesamt-Erschließungssituation (ggf. mit einer Anbindung bis an den „Weglängenweg") bestmöglich entsprechend den fachlichen Erfordernissen sicherstellen zu können (i.S. einer gesamtkonzeptionell vorsorgenden Herangehensweise). Diesbezüglich wird hinsichtlich der bestehenden planungsrechtlichen Situation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die entsprechenden Flächendarstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 des gesamten Flächenbereiches zwischen der „Schongauer Straße"/St 2014 und der Straße „Am Kellerberg" verwiesen (Darstellung als Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nrn. 1 & 2 BauNVO; siehe Kapitel 3.3 der Begründung).

In diesem Zusammenhang sowie zur (unverändert) fortbestehenden planungsrechtlichen Sicherung der Erschließungssituation des unmittelbar im Südosten an das PG angrenzenden Anwesens „Blumenstraße" Hausnr. 11 auf Fl.-Nr. 184/1 wurde auch der dort bereits vorhandene Erschließungsstich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 171/11 mit einer Verkehrs- / Straßenraumbreite von 6,50 m im Rahmen der Erschließungskonzeption weiterhin als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt bzw. planungskonzeptionell berücksichtigt. Dieser stellt einen im Bestand bereits asphaltierten Straßenabschnitt dar, der im Zuge der Umsetzung der verkehrstechnischen Erschließung der Bebauungsplan-Erweiterung „Zwischen Blumen- und Schulstraße" in der Fassung vom 27.02.1992 erstellt wurde.

- Des Weiteren ist aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht im Hinblick auf die Gesamt-Qualität des Plangebietes (PG) sowie auf das gebietsverträgliche max. zulässige Höchstmaß v.a. auch der baulichen Nutzungsintensität / Dichte der Bauflächen im Bereich der Teilflächen „WA-1" und „WA-2" gerade der zentrale, ost-west-gerichtete Abschnitt der Erschließungsachse von besonderer Bedeutung.

Entsprechend wurde in diesem gesamten Erschließungs-Abschnitt ein vergleichsweise großzügig-dimensionierter Straßenraum planungskonzeptionell berücksichtigt (in einer Gesamt-Breite von 7,50 m bis ca. 20 m), mit der Zielsetzung der Schaffung eines starken „städtebaulichen Rückgrats" mit einem v.a. auch möglichst hohen Grünflächen-Anteil im öffentlichen Raum. Dabei soll dieser Straßenraum insbesondere auch in einem ausreichenden Umfang straßenraumbegleitende Potentialflächen bzw. bei Bedarf flexibel nutzbare

Mehrzweckflächen für die Möglichkeit zur Sicherstellung der gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen / Erfordernisse bzw. Funktionen und benötigten Angebote im öffentlichen Raum beinhalten. Zu nennen sind hier beispielsweise die Möglichkeit zur bedarfsweisen Umsetzung einer deutlich wahrnehm- und erlebbaren, identitätsstiftenden Freiraumsituation / -wirkung, einer hohen Aufenthaltsqualität mit Anlage von Kommunikations- / Treffpunkten und Spielflächen, die Herstellung von innerörtlichen, ökologisch wertgebenden Flächen wie artenreiche Blühstreifen sowie ggf. von weiteren, über die Festsetzungen hinausgehenden grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung (ggf. auch zur Optimierung der räumlich-kleinklimatischen Wirksamkeit), etc.. Zudem ist neben der Umsetzung der erforderlichen Grundstückszufahrten zu den privaten Baugrundstücken bei Bedarf ebenfalls z.B. die Unterbringung von weiteren Stellplatzflächen oder ggf. von Anlagen zur Spartenerschließung, Niederschlagswasserrückhaltung / -beseitigung und weiteren sonstigen evtl. benötigten baulichen Anlagen potentiell möglich.

Nicht zuletzt ergibt sich durch diese straßenräumliche Gesamt-Konzeption eine starke räumliche Grund-Gliederung sowie ordnende Wirkung bzw. Grundordnung des Baugebietes im Bereich der Teilflächen „WA-1" und „WA-2" mit der Folge, dass auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken auch eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte / Nutzungsintensität sowie Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücksflächen gesamtgebietsverträglich zugelassen werden kann.

Planungskonzeptionell weitet sich die hierfür entsprechend festgesetzte Gesamt-Straßenraumfläche, die sich grundsätzlich an der örtlichen topographischen Situation orientiert und in einer leicht geschwungenen, gestalterisch-gefälligen Grundform verläuft, ausgehend von einer Gesamt-Breite von 7,50 m im Westen immer weiter nach Richtung Osten auf und öffnet sich schließlich an der Plangebietsgrenze in einer Breite von knapp 20 m markant zum freien Landschaftsraum nach Richtung Osten hin. Des Weiteren beinhaltet diese Straßenraum-Aufweitung auch den Einmündungsbereich der östlichen, von der „Blumenstraße" ausgehenden Erschließungs-Stichstraße, wodurch der Flächenbereich räumlich ein noch größeres Gewicht innerhalb des neu geplanten Baugebiets-Umfeldes erhält. Übergeordnet ist diese straßenräumliche Situation dabei zudem noch auf die drei spätmittelalterlichen Sühnekreuze (verzeichnet als Baudenkmal mit Nr. D-1-90-151-3) gerichtet, welche sich als wichtiger Orientierungspunkt im Landschaftsraum in einer Entfernung von ca. 150 m östlich des PG unmittelbar an der Wegegabelung des „Weglängenweges" zur Straße „Am Kellerberg" befinden.

Der zusätzliche, (südlich entlang der durchgehend 7,50 m breiten Flächen der verkehrstechnischen Erschließung) hierfür festgesetzte Flächenstreifen weist dabei eine entsprechende Breite von ca. 2 bis max. 12,0 m, mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 630 m² auf und ist planungsrechtlich als „Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „straßenbegleitender Multifunktionsstreifen / Multifunktionsflächen"" festgesetzt. Auf dieser gesondert ausgewiesenen, grundsätzlich flexibel nutzbaren Fläche besteht dabei insbesondere die bedarfsweise Möglichkeit z.B. zur Anlage straßenraum-begleitender Grünstrukturen / Blühstreifen, etc., zur Schneelagerung, für Spielflächen /- geräte & Sitzgelegenheiten / Angebote für Aufenthaltsmöglichkeiten, kleinere Platzgestaltung / Treffpunkt, sowie zur Anlage von Potentialflächen für ggf. künftig zusätzliche Rückhalte- / Sickeranlagen (Hang- / Oberflächenwasser), etc..

Im Ergebnis ist dieser Flächenstreifen aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht damit in erster Linie im Hinblick auf die Schaffung eines grundsätzlich möglichst ländlich wirkenden, markant angerartig-aufgeweiteten, großzügigen Straßenraumes ausgewiesen, mit der Möglichkeit für die Umsetzung von Maßnahmen u.a. zur Straßenraumgestaltung und für die Schaffung von Angeboten zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum (grundsätzliche Zielsetzung des Erhalts eines starken „städtebaulichen Rückgrates" mit einem v.a. auch möglichst hohen Grünflächen-Anteil). Dementsprechend sind ergänzend hierzu auf diesen Flächen auch Standorte für die Anpflanzung von Laubbäumen bzw. einer Gehölz-Reihe festgesetzt, die zusammen mit den festgelegten Pflanzbindungsmaßnahmen / Baumstandorten auf Privatgrund insgesamt zu einer qualitätsvollen Straßenraum-Gestaltung und räumlich-wirksamen Baugebietsdurchgrünung beitragen. Bzgl. der Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung wird weiterführend auf die Ziffer 5.2 „Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption" dieser Begründung verwiesen.
Darüber hinaus besteht auf diesen Flächen (sofern erforderlich), neben der Umsetzung der erforderlichen Grundstückszufahrten oder der potentiellen Unterbringung von weiteren Stellplatzflächen, insbesondere

auch die Möglichkeit für die Umsetzung künftig evtl. zusätzlich benötigter Maßnahmen zur Oberflächenwasser- bzw. Niederschlagswasserrückhaltung & -behandlung, welche ggf. gerade auch i.V.m. den besonderen topographischen Bestandsverhältnissen sowie im Hinblick auf die sich insgesamt (vermutlich weiterhin nachteilig) verändernden klimatischen Rahmenbedingungen (Häufigkeit / Vorkommen extremer Niederschlags-Ereignisse) zur Vermeidung von möglichen Gefährdungen der Unterliegergrundstücke / -bebauung zukünftig erforderlich werden könnten.

- Eine weitere, grundsätzlich als Potentialfläche für die Umsetzung von straßenraumbegleitenden Maßnahmen weitreichend flexibel nutzbare und gesondert im Rahmen der Gesamt-Konzeption der Öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesene Teilfläche befindet sich am westlichen Ende der zentralen Erschließungsstraße / -achse. Der entsprechend als „Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche"" festgesetzte Flächenumgriff weist eine Größe von ca. 15 x 16 m sowie eine Flächengröße von insgesamt ca. 250 m² auf und bildet damit den straßenräumlichen Abschluss der im Inneren des Gebietes liegenden Erschließung nach Richtung Westen aus. Grundsätzlich soll dabei auf der Fläche insbesondere die Möglichkeit beispielsweise zur bedarfsweisen Anlage von Stellplätzen, einer Rangier- / Wendemöglichkeit, zur Schneelagerung, für die Umsetzung von Grünflächen / -strukturen, von Spielflächen / -geräte sowie von Angeboten i.V.m. Aufenthaltsmöglichkeiten, ggf. für eine kleinere Platzgestaltung und für die Umsetzung von Potentialflächen für ggf. künftig zusätzliche Rückhalte- / Sickeranlagen, etc. bestehen. Insgesamt erfolgt damit aus gesamtplanerischer Sicht eine deutliche Erhöhung der Flexibilität i.V.m. der Nutzung des Straßenraumes bzw. der Gesamt-Flächenbereiche im öffentlichen Raum.

- Abschließend wurde im unmittelbaren Einmündungsbereich der zentralen Erschließungsachse / -straße in die „Schulstraße" am Südwestrand des PG weiterhin noch ein kleinerer randlicher Flächenbereich im Anschluss an die Einmündung der „Blumenstraße" gesamtkonzeptionell als Öffentliche Verkehrsflächen mit in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Diese Restfläche stellt, wie dies aus der Realnutzungs-Situation auch bereits ersichtlich ist, grundsätzlich eine günstig gelegene Potentialfläche für die Möglichkeit zur Umsetzung von Maßnahmen i.V.m. mit dem Andienungsverkehr des gegenüberliegenden Kindergartens auf Grundstück Fl.-Nr. 180 (Anwesen „Schulstraße" Haus-Nr. 8) dar und kann in Berücksichtigung der neu geplanten / umzusetzenden Einmündungssituation des Planvorhabens z.B. mit bis zu 3 Stellplätzen / Haltemöglichkeiten versehen werden (s. nachrichtlich-informative Darstellung in der Planzeichnung).

- Fazit:

Die verkehrstechnische Erschließung auch der Baugebiets-Teilflächen „WA-1" & „WA-2" ist damit in jeglicher Hinsicht als gewährleistet bzw. abschließend sichergestellt zu bewerten.
Durch die qualitätsvolle, vergleichsweise großzügig-dimensionierte straßenräumliche Gesamt-Konzeption wird nicht zuletzt auch zum einen die Festsetzung einer generell erhöhten baulichen Intensität / Dichte der Baugrundstücke des Vorhabengebietes selbst ermöglicht (u.a. mit einer möglichen Doppelhausbebauung sowie einer GRZ bis zum oberen Orientierungswert von 0,4 gem. BauNVO). Zum anderen ist damit im Hinblick auf die zu erwartenden gegenwärtigen sowie auch künftigen Erfordernisse eine weitreichend flexibel nutzbare Straßenraum-Situation bzw. grundsätzlich ausreichende potentielle Leistungsfähigkeit gerade auch i.V.m. dem „fließenden / fahrenden" sowie „ruhenden" Verkehr in der Planung bestmöglich berücksichtigt (insb. auch mit Blick auf eine ggf. erfolgende künftige Siedlungserweiterung nach Richtung Osten und einer damit voraussichtlich zu erwartenden / entsprechend verbundenen spürbar höheren verkehrlichen Belastungsintensität des öffentlichen Raumes).

C) Vorgesehene Wegeverbindung zwischen der neu geplanten zentralen Erschließungsachse und der Straße „Am Kellerberg" am Ostrand des PG

Gesamtkonzeptionell ist i.V.m. einer künftigen Erweiterung des Siedlungsgefüges nach Richtung Osten vorgesehen, direkt entlang der östlichen Plangebietsgrenze der Baugebiets-Teilflächen „WA-2" &„WA-3" eine mind. 3 bis 4 m breite Fläche für eine (vorrangig fußläufig nutzbare) Wegeverbindung zwischen der gegenständlich neu geplanten zentralen Erschließungsachse und der Straße „Am Kellerberg" zu schaffen.

Diese befindet sich zum einen in einer bezogen auf die restlichen Plangebietsflächen topographisch vergleichsweise günstigen Situation, mit einem Höhenunterschied (in Nord-Süd-Richtung) von lediglich ca. 5–6 m. Zum anderen würde die Wegefläche als wichtiges, verbindendes Element (mit Blick auf die grundsätzlich gewünschte Umsetzung einer hohen fußläufigen Durchlässigkeit des Gesamtbaugebietes), ausgehend von der markanten Flächen-Aufweitung der zentralen Erschließungsstraße / -achse, zudem direkt auf den bereits bestehenden Bereich mit einem besonderen Potential für die öffentliche Nutzung als Aussichtspunkt/-bereich od. markanter Orientierungspunkt südlich entlang der Straße „Am Kellerberg" führen (u.a. Situation mit markantem Gehölzbestand und Blick in die freie Landschaft / in Richtung der Alpen; siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung). Darüber hinaus sollen die Flächen als ergänzende Potentialflächen für die bestehenden und künftigen Erfordernisse i.V.m. der Umsetzung der Spartenerschließung dienen.
Als Grundlage / erster Schritt zur Herstellung dieser künftigen Wegeverbindung ist entlang des Ostrandes des PG in Berücksichtigung der Grundstücksabmarkungen und sonst. gesamtkonzeptionellen Flächenerfordernisse bereits ein bis zu 3 m breiter Flächenstreifen mit in der Planung berücksichtigt und entsprechend dieser Nutzungs-Zielsetzungen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naherholung, Strukturvernetzung und Spartenerschließung" planungsrechtlich festgesetzt.

8.1.2 Einmündungssituationen / freizuhaltende Sichtflächen (Sichtdreiecke) sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Als Schenkellängen der freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) in den drei zu berücksichtigenden Einmündungsbereichen / Knotenpunkten des PG (s. Eintragungen in der Planzeichnung) ist i.V.m. einer angesetzten Geschwindigkeit von grundsätzlich max. 30 km/h jeweils eine Länge von 30 m in die Planzeichnung eingetragen (Anfahrtssicht; gem. EAE 85/95 und RASt 06).
Insbesondere erfolgt dies im Hinblick auf die Eckpunkte der Gesamt-Planungskonzeption (v.a. in Bezug auf Art, Maß und Umfang der künftigen Bebauung, etc.) und die örtlich-situativen Gegebenheiten (bestehendes Verkehrsnetz, Anschlusspunkte / Einmündungssituationen, Lage innerhalb des Siedlungsgefüges, etc.) sowie auch hinsichtlich der ausschließlichen Funktion der geplanten Verkehrsflächen als "Wohnstraße" / Erschließungsflächen für eine vorgesehene weitreichende wohngenutzte Bebauung ohne eine zu erwartende sonst. Durchgangsverkehrs-Situation. Ferner wird aus gesamtplanerischer Sicht sowie insbesondere auch aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeiten generell auch keine Trennung der Verkehrsarten Kfz-Verkehr und Rad-Verkehr bzw. Fuß(gänger)verkehr angestrebt.

Weiterführend ist allerdings darauf hinzuweisen, dass am Südwestrand des PG im Einmündungsbereich der neugeplanten Erschließungsflächen in die „Schulstraße" aufgrund der bestehenden Grenzführung / Grundstücksabmarkung der Fl.-Nr. 171/9 die Anfahrtssicht bzw. Schenkellänge von 30 m nach Richtung Westen nicht eingehalten werden kann und dort i.E. die Berücksichtigung einer Schenkellänge von lediglich rund 11 m planungskonzeptionell möglich ist. Da nach derzeitigem Sachstand eine Grundstücksverfügbarkeit zur Umsetzung des fachlich für eine ausreichende Anfahrtssicht benötigten Einmündungsbereiches bis auf weiteres nicht besteht, ist hierfür im Rahmen der weiterführenden Planungen bzw. auf Ebene der Ausführungs- / Detailplanung den Erfordernissen entsprechend auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung ggf. in enger Abstimmung mit der Polizeiinspektion Schongau eine entsprechende situative, fachlich-zielführende Maßnahme festzulegen und umzusetzen (ggf. ist hier eine Lösung mittels Anbringung eines „Verkehrsspiegels" denkbar). In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Straßenabschnitt der „Schulstraße" ab ca. dem vorliegend betreffenden Einmündungsbereich der neugeplanten Erschließungsflächen des PG, weiterführend nach Richtung Westen eine Anlieger-Straße darstellt, mit einem entsprechend reduzierten Verkehrsaufkommen sowie generell zu erwartenden, noch weiter verringerten Fahrgeschwindigkeiten der motorisierten Verkehrsteilnehmer.

Auf die Inhalte der Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen wird bzgl. der aus fachlicher Sicht in der Planung quasi als „Standard-Regelungen" festgesetzten weiteren (fachlichen) Erfordernisse / Punkte weiterführend verwiesen - darunter insbesondere auch der ständigen Freihaltung der eingetragenen Sichtfelder / -dreiecke

von jeder Art Sichtbehinderung (wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen, etc.), die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erheben.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass an den Grundstückszufahrten ausreichende Sichtverhältnisse fortwährend zu gewährleisten sind.

- Zusätzlich wurden zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit bzw. zur vorsorglichen Vermeidung von potentiellen Gefahrenstellen i.V.m. den Erschließungs- / Zufahrtsbereichen für die Baugrundstücke (insb. Erhalt von Übersichtlichkeit und Funktionsfähigkeit bzgl. der verkehrstechnischen Erschließung) in den Einmündungsbereichen bzw. den relevanten Innenkurven-Situationen im Umgriff der neu ausgewiesenen Wohnbaugebiete entsprechende "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt bzw. in der Planzeichnung eingetragen. Deren Längen-Maß in den beiden hierfür planerisch berücksichtigten Innenkurven-Situationen (s. Bereiche entlang der in der Planzeichnung mit Nrn. 1 und 8 gekennzeichneten Baugrundstücke) wurde dabei auf jeweils 5 m ausgehend bzw. gemessen vom jeweiligen Schnittpunkt (gebildet) in der senkrechten Verlängerung der beiden unmittelbar angrenzenden Straßenbegrenzungslinien festgelegt. Weiterhin sind im Einmündungsbereich der östlichen, von der „Blumenstraße" ausgehenden Erschließungs-Stichstraße in den ost-west-verlaufenden Abschnitt der zentrale Erschließungsachse entsprechende "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" für eine aus planungsrechtlicher Sicht abschließende Sicherstellung bzw. Aufrechterhaltung einer nachhaltigen, räumlich-wirksamen Funktionsfähigkeit der straßenraumbegleitenden Baugebietsdurchgrünung festgesetzt. Dort wurden jeweils entlang der gesamten Länge der Nordgrenzen der in der Planzeichnung mit den Nrn. 7 und 8 bezeichneten Baugrundstücke gegenüber den angrenzenden, in einer Breite von ca. 4 bis 12 m ausgewiesenen „Öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „straßenbegleitender Multifunktionsstreifen / Multifunktionsflächen"" entsprechende Abschnitte mit einer Länge von rund 23 und 25 m eingetragen.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Schwabsoien angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kläranlage.
Für die Erschließung der Grundstücke entlang der neu geplanten Erschließungsstraße wird das Versorgungsnetz entsprechend erweitert, die Baugrundstücke entlang der Straße „Am Kellerberg" werden nach derzeitigem Sachstand an die unter dieser Straße gelegenen bestehenden Wasserleitung angeschlossen.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Ergänzend weist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 20.04.2022; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) darauf hin, dass die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen ist. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.
In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist daher nicht zulässig.
Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch- / Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen und das WWA Weilheim zu informieren.

8.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen.

Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.
Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Schwabsoien sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

Weiterführende Hinweise zum Brandschutz
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405 – sowie nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr" des LFV Bayern auszubauen.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:
- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr" des LFV Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

8.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

- Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Bzgl. der Beseitigung / Versickerung des von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers wird auf die Ausführungen bzw. Inhalte zur „Niederschlagswasserbehandlung" unter der Ziffer 2. der „Hinweise durch Text" entsprechend verwiesen. Weiterführend sind darin auch die diesbezüglich wesentlichen Ergebnisse der im Zuge des Planaufstellungsverfahrens u.a. auch zur Versickerungsmöglichkeit (von unverschmutztem Niederschlagswasser) im PG gesondert erstellten Baugrunduntersuchung enthalten.

- Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist so weit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Es ist darauf hinzuweisen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt werden.
Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.
Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.
Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung" in den Hinweisen durch Text entsprechend verwiesen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 2. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

Bzgl. der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie des Grundwasserschutzes und möglichen Gefahren durch Schichtenwasser oder wild abfließendes Oberflächenwasser wird insbesondere auf die Ausführungen unter der Ziffer 3. der „Hinweise durch Text" sowie auf die Ziffern 4.2.2 und 4.2.3 dieser Begründung verwiesen.

8.2.4 Stromversorgung / Kommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH und ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes als gesichert zu bewerten.

Im westlichen Randbereich innerhalb des Plangebietes verläuft eine 1-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich beträgt 1,0 m beiderseits der Freileitungstrasse. Deren Lage ist nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung eingetragen.
Es sind folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände bezüglich 1-kV-Freileitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigen lebensgefährlich.

Im Allgemeinen wird insbesondere auch bzgl. der im Plangebiet ebenfalls vorhandenen Kabelleitungen darauf hingewiesen, dass bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten sind.
Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen (ggf. im Rahmen eines gesonderten Spartengesprächs) frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Betriebsstelle Schongau, in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.
Kabellagepläne können auch online abgerufen werden unter https://geoportal.lvn.de/apak.

Die Versorgung mit Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

A) Hinweise zur Ausführung / Umsetzung von Versorgungsleitungen

Es ist zu beachten, dass im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlich möglichst hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen sowohl im Gebietsumgriff selbst als auch im räumlich-funktionalen Nahbereich sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.), sofern nicht aus technischen Gründen nachweislich anderweitig erforderlich, auf öffentlichen sowie auch auf privaten Grundstückflächen unterirdisch zu verlegen sind.

B) Für die Stromversorgung erforderliche Kabelverteilerschränke /
Festsetzung zum vorderfrontbündigen Einbau der Kabelverteilerschränke in die Einfriedungen entlang der Straße „Am Kellerberg" (Baugebietsteilfläche „WA-3"):

Es wird generell empfohlen, dass die zur Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke im unmittelbaren Nahbereich von Einfriedungen (insb. aus optischen Gründen / zur Sicherung der optischen Qualität

des Straßenraumes) vorderfrontbündig in die Einfriedung eingebaut werden sollen.
Dagegen sind entlang der Straße „Am Kellerberg" / im Baugebiet „WA-3", aufgrund der besonderen Bestandssituation bzw. insbesondere der vorhandenen, vergleichsweise beengten straßenräumlichen Gegebenheiten (der festsetzbare / im Ergebnis festgelegte Straßenraum weist dort überwiegend eine max. Breite von nur ca. 5,5 bis 6,2 m auf) die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke vorderfrontbündig in die Einfriedung der dort vorgesehenen bzw. geplanten, vergleichsweise groß dimensionierten Grundstücke einzubauen. Diese Festsetzung soll neben der grundsätzlichen Erhöhung der optischen Qualität des Straßenraumes u.a. dazu beitragen, dass eine den Erfordernissen entsprechende, bestmögliche verkehrstechnische Nutzung sowie Funktionsfähigkeit des Straßenraumes - nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Aspekt der potentiellen Erhöhung der Nutzungsintensität entlang der Straße „Am Kellerberg" durch die gegenständlich neu geplante Bebauung selbst - weitreichend sichergestellt wird.

8.2.5 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Weilheim-Schongau.
Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.
Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Konzeption der Abfallwirtschaft des Landkreises Weilheim-Schongau) auf den Grundstücken wird hingewiesen.
Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis vorzuhalten ist. Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.
Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll zur Abholung ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Müll-Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren / befahrbaren Erschließungsanlage im Plangebiet bereitzustellen sind.
Entsprechend hat gegenständlich die Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung für die nördliche Gebäudezeile im Bereich der Baugebietsteilfläche „WA-3" entlang der Straße „Am Kellerberg" sowie für die Baugrundstücke der Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-2" entlang der neu geplanten, zentralen Erschließungsstraße an hierfür geeigneten Standorten zu erfolgen.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Weilheim-Schongau
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas", akt. Stand Zeitpunkt Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas", akt. Stand zur Planfassung
- Bayerische Landesamt für Umwelt, Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB, Schreiben vom 08.04.2022
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft", Stand: September 2018, 2. Gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Informations-Broschüre „Radonschutz in Gebäuden", Stand: Mai 2020
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000, Stand September 2021
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", 2. Auflage, München, 2003
- Bosch, Udo, Diplom Geologe, Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Erkundung Baugebiet „Kirschbichel" Flurnummern: 159, 161, 167/3, 167, 170/1, 171, 166/2, 169, 171/21, 184, Teilfläche 171/11 & 165; Gemarkung: Schwabsoien, Gemeinde: Schwabsoien, Landkreis Weilheim-Schongau; Markt Rettenbach, i.d.F. vom 22.03.2021
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1981 bis 2010 der Wetterstationen Schwabbruck und Altenstadt
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien in der Fassung vom 08.11.2010
- Gemeinde Schwabsoien, Bebauungsplan „Zwischen Blumen- und Schulstraße" in der Fassung vom 10.10.1989 sowie die Erweiterung des Bebauungsplans Zwischen Blumen- und Schulstraße" in der Fassung vom 27.02.1992
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Ingenieur-Büro Ammann & Bäumler GmbH & Co. KG, 87490 Börwang, Bestandslageplan Baugebiet Schwabsoien (inkl. Höhenaufmaß), Stand Februar 2002 & September 2018
- Ingenieur-Büro Ammann & Bäumler GmbH & Co. KG, 87490 Börwang, Entwurfplanung Erschließung Baugebiet „Kirschbichel", Stand Mai 2021

- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Oberland (Region 17)
- Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG), vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB: Schreiben vom 20.04.2022

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- *Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:* Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der Gemeinde Schwabsoien bzw. der VG Altenstadt einsehbar. Zudem sind diese beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Schwabsoien zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans „Kirschbichel" und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Schwabsoien übereinstimmen.

GEMEINDE SCHWABSOIEN

Schwabsoien, den 16. AUG 2022

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Manfred Schmid

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Schwabsoien

Mindelheim, den 12.08.2022

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de