Gemeinde Stöttwang

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan "Gennachhausen"

Begründung

Entwurf 3

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Datum: 27.01.2026

Planverfasser:

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Gemeinde Stöttwang
Kirchplatz 2
87677 Stöttwang

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK 4

2. VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGESETZBUCH (BAUGB) 4

3. GELTUNGSBEREICH 4

4. ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB) 5

5. ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN SOWIE REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB) 6

6. ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN SOWIE REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB) 6

7. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 7

6.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 7
6.2. Regionalplan der Region 16 - Allgäu (2007) inkl. Vierter Änderung von 2024 8
6.3. Flächennutzungsplan 10
6.4. Bebauungspläne 11

8. BESTANDSSITUATION – BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE 11

7.1. Topographie 12
7.2. Historische Entwicklung 12
7.3. Ortstypische Gestaltung sowie Ortsbildprägung 13
8. Der überwiegende Teil der bestehenden Gebäude verfügt über eineinhalb bis zwei Geschosse bis zur Traufe. Lediglich später hinzugekommene landwirtschaftliche Gebäude überschreiten dieses Maß. Im Wesentlichen bestehend zwei Typen von Bebauung. Zum einen große und stattliche landwirtschaftliche Anwesen und zum anderen kleinere Gebäude, die teilweise auch schon in der Uraufnahme ablesbar sind. Die Kapelle St. Antonius prägt mit ihrem direkten Umfeld den Ort ebenso wesentlich, wie die ehemaligen Althofstellen. (siehe 13
13.1. Grundstücksgrößen und Wohnungsbestand 15
13.2. Ortsbildprägende Grünstrukturen, Hydrologie, Landwirtschaft 15

9. SCHUTZGÜTER 17

14.1. Schutzgut Boden und Fläche 17
14.2. Schutzgut Wasser 18
14.3. Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene 19
14.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 20
14.5. Schutzgut Mensch (Erholung) 21
14.6. Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz) 21
14.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 22
14.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz 22
14.9. Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung 24
14.10. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt 25
14.11. Eingesetzte Techniken und Stoffe 25

10. PLANUNGSKONZEPT 25

15.1. Städtebauliches Konzept 25
15.2. Grünordnerisches Konzept 25

11. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN 25
16.1. Maß der baulichen Nutzung 25
16.2. Höhenlage der baulichen Anlagen 27
16.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 27
16.4. Mindestgrundstücksgröße und maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude 28
16.5. Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze 28
16.6. Gestaltung der Gebäude 28
16.7. Fassadengestaltung 29
16.8. Einfriedungen 29
16.9. Aufschüttungen und Abgrabungen 30
16.10. Grünordnung 31
16.11. Werbeanlagen 33
16.12. Niederschlagwasserbeseitigung 33
12. IMMISSIONSSCHUTZ 33
13. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG 34
14. FLÄCHENSTATISTIK 35
15. BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE 36
16. ANLAGEN 36
22.1. Themenkarte 1 - Gebäude - Bestand und Bewertung 36
22.2. Themenkarte 2 – Dachneigungen 36
22.3. Themenkarte 3 - Grünstrukturen, Hydrologie, Landwirtschaft - Bestand und Bewertung 36
22.4. Themenkarte 4 - Grundstücksgrößen 36
22.5. Themenkarte 5 – Wohnungsbestand / Haushalte 36
22.6. Themenkarte 6 – Überlagerung Flächennutzungsplan 36
22.7. Gebiete mit unterschiedlichen Wand- und Gesamthöhen 36
22.8. Berichtigung Flächennutzungsplan 36
17. QUELLENVERZEICHNIS 36

Änderungen, Ergänzungen und redaktionelle Anpassungen im Vergleich zum Entwurf sind zur besseren Auffindbarkeit blau gekennzeichnet.

Stellungnahmen dürfen nur zu folgenden Inhalten abgegeben werden:

- *Entfall der Besucherstellplätze*
- *Festsetzung einer Ausnahme zum Maß der baulichen Nutzung*
- *Festsetzungen von Ausnahmen zur Abweichung von den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und zur Abweichung von Baugrenzen bei Ersatzbauten von rechtmäßig errichteten Hauptgebäuden*
- *Vergrößerung bzw. Anpassung der Baugrenzen auf Flurnummern zur Anpassung an die festgesetzte GRZ: 197, 199, 200, 201, 203, 205, 222, 222/1, 227*

1. ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Gennachhausen“ soll die weitere bauliche Innenentwicklung des Ortsteiles Gennachhausen einschließlich der Belange der Ortsbildpflege geregelt werden, um eine geordnete und ortsbildverträgliche Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Das Ziel hierbei ist, das bereits vorhandene Flächenpotenzial in der bebauten Dorflage zu nutzen, Althofstellen zu sanieren und die Umnutzung aufgelassener Wirtschaftsteile zu fördern. Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung können Leerstände im Ortskern verhindert werden und es soll die Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten am Ortsrand vermieden bzw. verringert werden.

In einem geringen, landschafts- und ortsbildverträglichen Maße sollen andererseits geeignete Freiflächen am Ortsrand, im Sinne einer Abrundung erfolgen.

In der Gemeinde Stöttwang besteht auch für den Ortsteil Gennachhausen schon seit längerer Zeit eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Insbesondere möchte die Gemeinde Stöttwang auch dem demographischen Trend entgegenwirken und einheimische junge Familien am Ort und in den Ortsteilen halten.

2. VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Das Verfahren wird nach fachlicher Vorabstimmung mit dem Landratsamt Ostallgäu gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige gesamte Grundfläche liegt unter 20.000 m².

Geltungsbereich		
abzüglich Verkehrs-, Grün- und Gewässerflächen	ca. 45.100 m² x 0,3 (GRZ) =	ca. 13.530 m²
sowie Gebäudebestand		

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein baurechtlicher bzw. naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 145 (TF, Antoniusweg), 162/1, 162/2, 162/4, 176 (TF, Gennach) 196 (TF), 197, 198 (Fußweg), 199, 199/1, 200, 200/1, 201, 202, 203 (TF), 204 (Schloßbergstraße),

204/1 (Schloßbergstraße), 205, 206, 207, 208, 209, 210 (Bidinger Straße), 211, 212 (TF), 212/1, 212/2, 215, 216, 217, 218, 218/1, 218/2, 219, 221, 222 (TF), 222/1, 223 (Schloßbergstraße/Bidinger Straße), 223/1 (Bidinger Straße), 223/2, 224, 224/1, 225, 226, 227 (TF), 227/1, 228 (TF), 228/1, 229 (TF), 230 (TF), 236 (TF), 239 (TF), 240 (TF), 240/2, 240/3 (TF), 283 (TF, Schloßbergstraße), 286/1, 286 (TF), 1247 (TF, Schloßbergstraße), 1265/1, 1265/2 (TF), (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Reichenbach, Gemeinde Stöttwang.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 162 (Landwirtschaft, Grünland), 163 (TF, Bidinger Straße), 212 (TF, Grünland), 176 (TF, Gennach), 196 (TF, Grünland), 1247 (TF, Schloßbergstraße) und 1265/2 (Grünland);
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 1265/2 (TF, Grünland), 1265 (TF, Grünland), 1275 (Grünland);
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 1274 (TF, Landwirtschaft), 1275 (Grünland), 283 (TF, Flurweg), 286 (TF, Grünland), 176 (TF, Gennach), 229 (TF, Grünland), 230 (TF, Flurweg), 227 (TF, Landwirtschaft), 228 (TF, Grünland), 235 (Landwirtschaft), 236 (TF, Privatweg, Grünland), 237 (TF, Bidinger Straße), 222 (TF, Privatweg, Grünland);
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 238 (TF, Privatweg, Grünland), 239 (TF, Grünland), 240 (TF, Grünland), 240/3 (TF, Grünland), 145 (TF, Antoniusweg), 162 (Landwirtschaft).

4. ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)

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

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

- Flurnummer 202: Anpassung der geplanten Baumstandorte an die vorhandene Erschließung
- Flurnummer 218/1: Verlängerung des Baufensters nach Osten
- Flurnummer 207: Einführen einer neuen Erschließungsstraße, Verbreiterung der bestehenden Straße (Flurnummer 210), Ergänzen von Baugrenzen zur Nachverdichtung, Anpassen der privaten Grünfläche

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

- Ergänzung der Hinweise zum Schutz vor Oberflächenwasser und Niederschlag sowie zum wasserrechtlichen Verfahren bei Eingriff in das Grundwasser
- Klarstellende Festsetzung zur Umsetzung von Pflanzungen in Abhängigkeit der Nutzungsaufnahme von Neubauten / Umnutzungen / Sanierungsmaßnahmen
- Hinweis zum Umgang mit schadstoffbelastetem Boden und Aushub
- Ergänzung der Hinweise zu Schutzmaßnahmen an Gebäuden
- Ergänzung des Hinweises zur Hydrogeologischen Beurteilung
- Hinweise zu Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ergänzt
- Redaktionelle Klarstellung: Gebietsheimisches Pflanzenmaterial
- Ergänzung der Hinweise zu bestehenden Leitungen
- Ergänzung der Hinweise zur Bereitstellung von Mülltonnen
- Ergänzung der Hinweise zu Telekommunikationsanlagen
- Darstellung von Teilflächen der Flurnummern 286 und 226 als landwirtschaftliche Fläche

Änderungen

- Einfügen einer Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung Fernwärme
- Einfügen eines Baufensters auf Flurnummer 221, Entfall der Grünfläche
- Bedingte Festsetzung für Flurnummern 205 und 207 (Erschließung muss hergestellt sein bzw. Abflusshindernis beseitigt sein)
- Herausnahme der neuen Erschließungsstraße im Osten

5. ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN SOWIE REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB)

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

Ergänzungen, Anpassungen und Änderungen aufgrund von Stellungnahmen

- Verbindungsstraße zwischen Bidinger Straße und Schloßstraße: Entfall, bereits im Vorentwurf bestand in diesem Bereich keine Straße
- Baufenster auf Flurnummer 200: bereits im Vorentwurf war in diesem Bereich ein Baufenster eingetragen
- Fläche für Versorgung: Entfall der Fläche
- Verkleinerung des Geltungsbereiches
- Geruchsgutachten: Ergänzung der Ergebnisse, Berücksichtigung als Anlage zum Bebauungsplan, Ergänzung der Hinweise zum Immissionsschutz und der Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde, ob ein Immissionsschutzgutachten notwendig ist.

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

- Regionalplan 4. Änderung: Ergänzung der Begründung um Grundsatz zu Risiken durch Hochwasser und Starkregenereignisse, Klarstellung der Festsetzung zur Höhenlage im Bereich rund um HQextrem
- Höhenfestsetzungen in Gebiet 3: redaktionelle Ergänzung in den textlichen Festsetzungen, die Festsetzungen sind auf der Planzeichnung vorhanden.
- Textliche Festsetzung § 5 Nr. 8: Entfall des Flurstückes 206, da hier kein Bauraum mehr vorgesehen ist
- Textliche Festsetzung § 8. Nr. 4.4: Klarstellung der Festsetzung zu den Wintergärten: Pultdächer, auch als Glasdach zulässig
- Bodenschutz: redaktionelle Ergänzung der Hinweise
- Baudenkmal: Ergänzung der Hinweise in Bezug auf Empfindlichkeit gegenüber Erschütterungen
- Aufschüttungen: redaktionelle Klarstellung der Festsetzung

6. ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN SOWIE REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB)

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

Ergänzungen, Anpassungen und Änderungen aufgrund von Stellungnahmen

- Entfall der Besucherstellplätze

Änderungen

- Festsetzung einer Ausnahme zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen von Ausnahmen zur Abweichung von den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und zur Abweichung von Baugrenzen bei Ersatzbauten von rechtmäßig errichteten Hauptgebäuden
- Vergrößerung bzw. Anpassung der Baugrenzen auf Flurnummern zur Anpassung an die festgesetzte GRZ: 197, 199, 200, 201, 203, 205, 222, 222/1, 227

7. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

6.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Gemäß der Strukturkarte des LEP liegt die Gemeinde Stöttwang im Allgemeinen Ländlichen Raum und ist als Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.
Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), welche die Gemeinde Stöttwang betreffen.

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

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

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

1.2.2 (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

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

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel
(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Raumstruktur

2.2.3 (Z) Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

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, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(G) Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Hierzu sollen (…) - die Ortskerne gestärkt und entwickelt (…) werden.

Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Wirtschaft - Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden

Freiraumstruktur

7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Hochwasserschutz

7.2.5 (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, - Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie - bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden.

Auf Anlass, Planungsziel und Zweck wird verwiesen. Den Grundsätzen und Zielen des LEP, insbesondere „Vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung“, „Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft“, „Erhaltung der Wanderkorridore wildlebender Arten“, „Anwendung nachhaltiger, flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen“, „Hochwasserschutz“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan entsprochen.

6.2. Regionalplan der Region 16 - Allgäu (2007) inkl. Vierter Änderung von 2024

Die Gemeinde Stöttwang liegt gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ im Stadt- und Umlandbereich (von Kaufbeuren) im ländlichen Raum. Weitere Kartendarstellungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ befindet sich südlich des Geltungsbereiches das Vorranggebiet Hochwasser Gennach H 38. In Karte 3 „Natur und Landschaft“ ist das Gennachtal - außerhalb des Geltungsbereiches - in der freien Landschaft, also nördlich und südlich der Ortschaft Gennachhausen, als Teilbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 4 „Gennach- und Hühnerbachtal und Gennachmoos“ ausgewiesen. Westlich von Gennachhausen sind in

der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ ein festgesetztes Wasserschutzgebiet und ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung WVR 56 Mauerstetten ausgewiesen. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungen kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Teil A Überfachliche Ziele und Grundsätze

I Allgemeine Ziele und Grundsätze

1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungstechnischen Eigenheit zu stärken.
(G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.
2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

II Raumstruktur
1.3 (Z) Im Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Kleinzentrum Germaringen / Westendorf sowie dem Siedlungsschwerpunkt Mauerstetten und der Gemeinde Stöttwang erfolgen.

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze
I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft

2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft
2.3.2.9 (Z) die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang …. Gennach, .. sollen erhalten und aktiviert werden.

3 Wasserwirtschaft
3.4.1 (G) Risiken durch Hochwasser und Starkregenereignisse durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden. Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.

V Siedlungswesen

1.2 (G) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. ….
1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Die Grundsätze und Ziele des Regionalplanes „Organische Siedlungsentwicklung“, „Freihaltung exponierter Lagen von Bebauung“, „Eingrenzung des Flächenverbrauchs“, „Nachverdichtung in Siedlungsgebieten“, „Neubauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten“, „Beachtung der gewachsenen und landschaftstypischen Dorfstrukturen und Ortsbilder“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan beachtet. Durch die Freihaltung

der Gennachaue bzw. der Hochwassergefahrenfläche HQ $_{extrem}$ von Bebauung wird auch den formulierten Zielen für Natur und Landschaft und der Wasserwirtschaft entsprochen.

6.3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stöttwang überwiegend als Dorfgebiet dargestellt, inklusive einer unbebauten Teilfläche im Osten, welche als Intensivgrünland genutzt wird. Weiterhin sind vier innerörtliche Freiflächen, ein beidseitiger Pufferstreifen entlang der Gennach sowie eine geplante Ortsrandeingrünung im Osten als Grünflächen dargestellt. Die Bidinger Straße und Schloßbergstraße sind als örtliche Verkehrsflächen dargestellt. Überlagert werden diese Darstellungen vom Verlauf der bestehenden 20-kV-Freileitung im Westen von Gennachhausen. Die Kapelle St. Antonius ist als Kirche bzw. kirchlichen Zwecken dienendes Gebäude dargestellt.

Im Osten des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes geht der Geltungsbereich geringfügig über die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsflächen hinaus. Dies ist der maßstäblichen Unschärfe des Flächennutzungsplanes geschuldet.

Grünflächen werden teilweise zugunsten des Hochwasserschutzes verlagert. Grünflächen innerhalb des Ortes werden zum einen an die Gennach verlagert (Flurnummer 207) und zum anderen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt (Flurnummer 227/1, 205, 207).

Die Herausnahme einzelner Bauflächen aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes südlich der Schloßbergstraße, die im HQ_{extrem} liegen, bisher als Mischbauflächen dargestellt waren und nun als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden, gleicht die klarstellende Darstellung im Südwesten aus. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt.

Abb. 1 *Wirksamer Flächennutzungsplan, überlagert mit aktuellem Gebäudebestand und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes - ohne Maßstab*

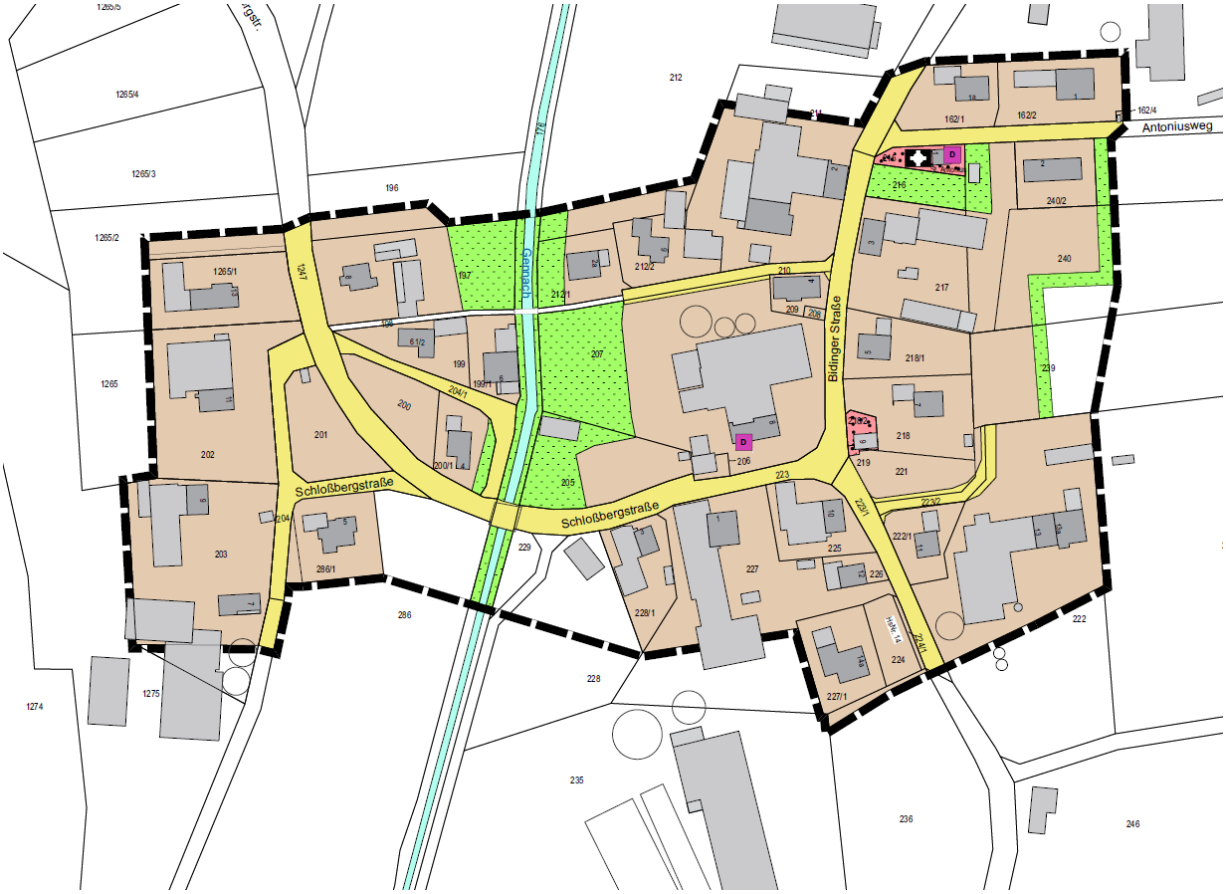

Abb. 2 *Berichtigter Flächennutzungsplan – ohne Maßstab*

6.4. Bebauungspläne

In Gennachhausen liegen keine rechtsgültigen Bebauungspläne vor.

8. BESTANDSSITUATION – BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Siedlungsbestand des Ortsteiles Gennachhausen der Gemeinde Stöttwang - mit Ausnahme zweier großer landwirtschaftlicher Anwesen im Nordosten und im Süden.

Folgende Nutzungen und Strukturen liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Aktive landwirtschaftliche Anwesen: mit Rinderhaltung in der Bidinger Straße 8, mit Hühnerhaltung in der Bidinger Straße 13 / 13a, Teilfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Rinderhaltung in der Schloßbergstraße 1, Teilfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Rinderhaltung in der Schloßbergstraße 9, jeweils mit z. T. markanten Baukörpern inklusive Wohn- und Wirtschaftsteil, Nebengebäuden und befestigten Hofflächen.
- Ehemalige landwirtschaftliche Anwesen mit Wohnnutzung und z. T. Hobby-Tierhaltung (Pferde)
- Wohnhäuser unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Alters mit typischen Hausgärten
- Hobbytierhaltung (Pferde)
- Kapelle St. Antonius
- Bushaltestelle mit Platzgestaltung und Brunnen
- Gennach, Fließgewässer 3. Ordnung
- Intensivgrünlandnutzung, z. T. mit Obstbäumen
- Kleinere Obstgärten
- Ortsbildprägende Bäume und sonstige Gehölzbestände

- Innerörtliche Bidinger Straße, Schloßbergstraße, Antoniusweg

7.1. Topographie

Das Gelände fällt von der westlichen Planungsgebietsgrenze (720 m ü NHN) und östlichen Planungsgebietsgrenze (718 m ü NHN) jeweils zur Gennach hin auf 714 m im Süden bis 713 m ü NHN im Norden ab (BayernAtlas-plus, Digitale Höhenlinienkarte, Online-Abfrage Mai 2021).

7.2. Historische Entwicklung

Gennachhausen war ursprünglich ein Weiler mit einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen, die sich mit deutlichem Abstand westlich und östlich der Gennach angesiedelt haben. Die Überflutungsgefahr war damals offensichtlich bekannt. Die weitere Siedlungsentwicklung vor allem in den Talraum wurde in den späteren Jahrzehnten durch eine Einengung des Bachbettes ermöglicht.

Gennachhausen ist ein stark dörflich geprägter Ortsteil von Stöttwang. Die Ursprungshöfe sind in ihrer Lage und Orientierung noch weitgehend ablesbar. Der Ort bestand aus zwei Siedlungsteilen an der Gennach und zusätzlich dem westlich oberhalb gelegenen Schloss.

Eine Siedlung befand sich westlich der Gennach mit großen Höfen und ein Teil östlich der Gennach mit stark unterschiedlichen Strukturen. Die Raumkanten entlang der Bidinger Straße und der Schloßbergstraße sind im östlichen Teil sehr klar definiert und die Straßenräume eng gefasst. Der Tal- und damit auch Überschwemmungsraum der Gennach wurde freigehalten. Die Gennach selbst verlief zu diesem Zeitpunkt noch mäanderförmig durch den Talraum mit einer größeren Aufweitung an der Schloßbergstraße.

Vor allem östlich der Gennach hat sich der Siedlungsbereich im Laufe der Zeit stetig erweitert, aber auch westlich der Gennach entstanden weitere Gebäude, die näher an die Gennach heranrückten, auch begünstigt durch die Regulierung und Begradigung der Gennach.

Abb. 3 *Uraufnahme (1808-1864) © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021*

Abb. 4 *Überlagerung des heutigen Gebäudebestandes mit der Uraufnahme (1808-1864) © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021*

7.3. Ortstypische Gestaltung sowie Ortsbildprägung

8. Der überwiegende Teil der bestehenden Gebäude verfügt über eineinhalb bis zwei Geschosse bis zur Traufe. Lediglich später hinzugekommene landwirtschaftliche Gebäude überschreiten dieses Maß. Im Wesentlichen bestehend zwei Typen von Bebauung. Zum einen große und stattliche landwirtschaftliche Anwesen und zum anderen kleinere Gebäude, die teilweise auch schon in der Uraufnahme ablesbar sind. Die Kapelle St. Antonius prägt mit ihrem direkten Umfeld den Ort ebenso wesentlich, wie die ehemaligen Althofstellen. (siehe Themenkarte 1 - Gebäude - Bestand und Bewertung)

Bereits in der Uraufnahme ablesbare Gebäude sind sowohl westlich, als auch östlich der Gennach noch vorhanden. Davon sind mehrere auch heute noch ortsbildprägend und ihr Erhalt damit erstrebenswert. Wiederum andere Gebäude sind aufgrund ihrer Stellung für das Ortsbild auch heute noch von Bedeutung.

Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Dabei verfügen die Gebäude über eine weitgehend einheitliche Dachneigung zwischen 33° und 40°. Ausnahmen bilden vor allem Gebäude neueren Datums. (siehe Themenkarte 2 – Dachneigungen)

Die Ausrichtung zur Straße vor allem der großen Höfe ist überwiegend giebelständig, die Ausrichtung jedoch wichtig für das Ortsbild. Sehr viel charakteristischer ist allerdings die durch die Gebäude klar gefasste Raumkante. Die Baukörper sind überwiegend klar längsgerichtet.

Sämtliche ortsbildprägende Hauptgebäude verfügen über einen Dachüberstand. Lediglich Wirtschaftsteile weisen keinen Dachüberstand an der Giebelseite auf. Die Fassaden der ortsbildprägenden Gebäude sind klar gegliedert, mit kleinen Fenstern in stehenden Formaten mit Fensterläden. Bei einzelnen der Althofstellen gab es hier allerdings bereits eine Überformung durch andere Fensterformate und die Fensterläden fehlen teilweise (siehe Photos auf Seite 14).

Dachaufbauten bestehen derzeit, mit ein paar Ausnahmen nicht. Quergiebel bzw. Widerkehren wurden jedoch bereits in der Vergangenheit verwendet. Die ruhige Dachlandschaft ist typisch und prägend für Gennachhausen.

Abb. 5 *Bidinger Straße 2*

Abb. 6 *Schloßbergstraße 1*

Abb. 7 *Bidinger Straße 8*

Abb. 8 *Schloßbergstraße 3*

Abb. 9 *Bidinger Straße 10*

Abb. 10 *Schloßbergstraße 9*

Abb. 11 *Bidinger Straße 13*

Abb. 12 *Schloßbergstraße 11*

13.1. Grundstücksgrößen und Wohnungsbestand

Wie schon in der Uraufnahme abzulesen existiert in Gennachhausen eine große Bandbreite an Grundstücksgrößen. Diese reicht bei bebauten Grundstücken von ca. 112 m² bis über 4.000 m². (siehe Themenkarte 4 - Grundstücksgrößen)

Im Bestand befinden sich derzeit nicht mehr als 3 Wohnungen je Gebäude. (siehe Themenkarte 5 – Wohnungsbestand / Haushalte)

13.2. Ortsbildprägende Grünstrukturen, Hydrologie, Landwirtschaft

Ortsbildprägende Grünstrukturen:

Bei den ortsbildprägenden Grünstrukturen ist zu unterscheiden zwischen Grünflächen und Gehölzstrukturen. Innerhalb der Ortschaft befinden sich insgesamt vier ortsbildprägende Grünflächen. Diese sind:

1. Zentral gelegene, östlich an die Gennach, nördlich an die Schloßbergstraße angrenzende, z. T. mit Obstbäumen bestandene Intensivgrünlandfläche, welche von Süden von der Schloßbergstraße aus sehr gut einsehbar und prägend ist. Der westliche Abschnitt dieser Grünfläche ist dem Auenbereich der Gennach zuzuordnen. Der nordwestliche Abschnitt befindet sich innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}, der nordöstliche Abschnitt ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die Fläche ist von der Bidinger Straße gut einsehbar und wirksam für das Ortsbild.
2. Südwestlich angrenzend an die Schloßbergstraße befindet sich eine von der Bidinger Straße gut einsehbare Grünlandfläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist.
3. Der offene Bereich rund um die Kapelle St. Antonius ist mit seinen innerörtlichen Blickbeziehungen ebenfalls prägend für das Ortsbild.
4. Südöstlich der Bushaltestelle auf Flurnummer 221 befindet sich ein dorftypischer Bauern- und (vgl. Abb. 25).

Entlang der Bidinger Straße und Schlossbergstraße sind mehrere für das Ortsbild prägnante und erhaltenswerte Laubbäume (u. a. Linden, Kastanien) vorhanden. Zu nennen sind hierbei insbesondere auch zwei mächtige Linden auf dem Grundstück Schloßbergstraße 1 und eine Linde bei der Kapelle St. Antonius. Dem gegenüber sind Straßenabschnitte ohne begleitende Grünstrukturen vorhanden. Auch sind die Gehölzbestände entlang der Gennach und bestehende Gehölzstrukturen an den Ortsrändern von Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (siehe Themenkarte 3 - Grünstrukturen, Hydrologie, Landwirtschaft und beispielhaft nachstehende Fotos).

Abb. 13 *Zentrale Grünfläche nördlich der Schloßbergstraße*

Abb. 14 *Grünfläche südwestlich der Schloßbergstraße*

Abb. 15 *Grünfläche um die Kapelle St. Antonius mit prägender Linde*

Abb. 16 *Ortsbildprägende Großbäume*

Bidinger Straße 8

Abb. 17 *Nördliche Bidinger Straße ohne Baumbestand*

Abb. 18 *Gennach südlich der Schloßbergstraße mit Einzelbaum*

Abb. 19 *Gut ausgebildeter Ortsrand im Südosten Bidinger Straße 13 / 13a*

Abb. 20 *Verbesserungswürdiger Ortsrand im Nordwesten*

Hydrologie
Der Geltungsbereich wird von Süden nach Norden von der Gennach durchflossen. Die Gennachaue ist als hydrologisch sensibler Bereich einzustufen, welcher geprägt ist durch Hochwassergefahr und hoch anstehendes Grundwasser. In der Themenkarte 3 ist der vom Landratsamt Ostallgäu mitgeteilte wassersensible Bereich grün schraffiert dargestellt. Dieser ist gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu (E-Mail vom 20.05.2020) von zukünftiger Bebauung freizuhalten. Weiterhin sind dargestellt die Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und HQ_{extrem}. Aufgrund stattgefundener Hochwasserschutzmaßnahmen und der Errichtung der Hochwasserrückhaltebecken südlich von Gennachhausen liegt der HQ_{100}-Bereich innerhalb des Trapezprofils des Gewässerverlaufes.

Der HQ_{extrem}-Bereich liegt außerhalb des Trapezprofils der Gennach und erstreckt sich überwiegend auf landwirtschaftliche Flächen. Zwei Bestandsgebäude (Garagengebäude, landwirtschaftlich genutzter Stadel) befinden sich innerhalb des HQ_{extrem}-Bereiches.
Wie jüngste Starkregen-Ereignisse (Juni 2024) gezeigt haben, können Rückhaltebecken an ihre Belastungsgrenze gelangen, was zu einer Überschwemmung dieser HQ_{extrem}-Bereiche führen kann und im Juni 2024 auch dazu geführt hat.

Immissionen
Aktive landwirtschaftliche Betriebe sind in der Themenkarte 3 - Grünstrukturen, Hydrologie, Landwirtschaft dargestellt.

9. SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im November 2024) und die zu erwartenden Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei sechs Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit.

14.1. Schutzgut Boden und Fläche

Bestandssituation und Bewertung

Der Geltungsbereich ist laut der Digitalen Geologischen Karte Bayern dreigeteilt. Entlang der Gennach wird der geologische Untergrund auf einer Breite von ca. 80 m von Bach- oder Flussablagerungen (Gesteinsbeschreibung: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel) gebildet. Östlich schließen hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter / Niederterrasse (Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig) an, westlich würmzeitliche Moräne (Gesteinsbeschreibung: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig) (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2024).

Bodenbeschreibung
Die Übersichtsbodenkarte gibt für das Planungsgebiet die nachfolgend aufgeführten Bodentypen an:
Bach- oder Flussablagerungen der Gennach:
Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig sowie Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig;
Planungsgebiet östlich und westlich der Talaue / Gennachniederung:
Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt);

Baugrund
Talniederung Gennach und westliche Moräne: wechselhafte, mittlere, teils hohe Tragfähigkeit; oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar;
Östliche Schmelzwasserschotter / Niederterrasse: mittlere bis hohe Tragfähigkeit; lokal z. T. mäßig frostempfindlich;

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen
Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung
Durch den gegenständlichen Bebauungsplan wird die bauliche Nachverdichtung im Bereich des Siedlungsbestandes und am Ortsrand geregelt. Die überplante Fläche (Bau- und Verkehrsflächen) hierfür beträgt ca. 5,3 ha. Davon wird Intensivgrünland in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha am östlichen und südwestlichen Ortsrand neu für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3. Somit ist ein mittlerer Nutzungs- und Versiegelungsgrad zulässig. Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf die „Flächenstatistik" verwiesen. Von zusätzlicher Neu-Bebauung weitestgehend freigehalten wird der hydrologisch und ökologisch sensible Bereich der Talaue der Gennach. Lediglich eine neu ausgewiesene Baufläche im Südwesten ragt mit rund 250 m^2 in die Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} hinein.
Infolge der Realisierung der Planung sind im Bereich von Baukörpern, Verkehrs- und Erschließungsflächen ein Verlust der Böden und deren natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten.
Unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen bei Bau und Betrieb der Gebäude sowie einer umweltschonenden Pflege der privaten Freiflächen sind keine erheblichen Belastungen für das Schutzgut Boden anzunehmen.
Zusammenfassend sind unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Flächendimension bei der Neuinanspruchnahme (Intensivgrünland) sowie bei der Nachverdichtung auf vorgenutzten und vorbelasteten Standorten innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche **mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche und Boden** zu erwarten.

14.2. Schutzgut Wasser

Bestandssituation und Bewertung

Grundwasser
Wasserschutzgebiete sind innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Stöttwang befindet sich rund 350 m nordwestlich. Gennachhausen liegt innerhalb eines sehr großräumigen Einzugsgebietes der Wasserversorgung (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2024).

Oberflächengewässer
Die Gennach als Fließgewässer 3. Ordnung durchfließt das Planungsgebiet von Süden nach Norden. Gemäß der Gewässerstrukturkartierung ist die Gennach südlich der Schloßbergstraße zur freien Landschaft hin als „sehr stark verändert", innerhalb des Siedlungsbereiches von Gennachhausen (nördlich der Schloßbergstraße) als „vollständig verändert" und nördlich des Siedlungsbestandes als „deutlich verändert" eingestuft.
Die Talaue der Gennach ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.
Innerhalb der Talaue befinden sich die Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und HQ_{extrem}. Diese sind sowohl in der Themenkarte 3 - Grünstrukturen, Hydrologie, Landwirtschaft als auch in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Auswirkungen der Planung

In Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Baugruben, Straßen- und Wegebau) besteht durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Durch die Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung mit einer zulässigen GRZ von 0,3. Infolge dieses mittleren Versiegelungsgrades besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate. Darüber hinaus können bei

Starkregenereignissen ein erhöhter Oberflächenabfluss (oberirdisches Hangwasser!) und Staunässe nicht ausgeschlossen werden. Um Beeinträchtigungen hinsichtlich Oberflächenabfluss und Hochwassergefahr entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt u. a. in erster Linie die weitestgehende Freihaltung der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} innerhalb der Gennach-Talaue von zusätzlicher Neubebauung. Da nach den Erfahrungen der Gemeinde eine Versickerung nur eingeschränkt und lokal möglich ist, sieht das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung eine Niederschlagswasserversickerung soweit als möglich, darüber hinaus eine Sammlung und Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers in ausreichend bemessenen Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen mit gedrosseltem Notüberlauf in den Vorfluter (Gennach) vor. Weiterhin werden die Geringhaltung der versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen, die Verwendung sickerfähiger Beläge, der verpflichtende Einbau von Regenwasserzisternen bei Neubauten sowie insbesondere auch die Festsetzung von Mindesthöhen des Erdgeschossfertigfußbodens innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} festgelegt. Außerdem wird empfohlen, im Rahmen der Objektplanung das Erfordernis von Objektschutzmaßnahmen für die Gebäude (z. B. wasserundurchlässige Kellergeschosse, Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser, etc.) zu prüfen und entsprechend umzusetzen.

Bei Einhaltung der Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie einer umweltschonenden Nutzung und Pflege der Freiflächen sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Wasser zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund der Bestandssituation und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Beeinträchtigungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser** zu erwarten.

14.3. Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene

Bestandssituation und Bewertung

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Nutzungen und Strukturen sind aus ortsklimatischer Sicht in drei Kategorien einzuteilen. Die Gebäude und sonstigen überbauten Flächen haben keine Bedeutung für das Lokalklima, sie sind vielmehr als Vorbelastung einzustufen im Hinblick auf Wärmespeicherung und Emissionsorte. Die bestehenden Gehölzstrukturen - es sind auch einige markante und prägende Großbäume darunter - dienen in erster Linie der Frischluftproduktion und Staubfilterung, die Grünlandflächen fungieren als Kaltluft-Produktionsflächen und innerhalb der Gennach-Talaue auch dem Kaltluft-Abfluss.

Auswirkungen der Planung

Geringfügige temporäre Emissionen werden baubedingt verursacht durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.). Dies betrifft insbesondere die nähere Umgebung von Bauvorhaben und die Erschließungsstraßen.
Durch Neubebauung bzw. die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet zum Teil ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und Verkehrsflächen.

Durch die innerörtliche Nachverdichtung sowie die bauliche Entwicklung am östlichen und südwestlichen Ortsrand ist eine steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie durch erhöhte Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO_2-Ausstoßes) zu erwarten. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Ein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion / Staubfilterung positiv auf das Lokalklima aus.

Zusammenfassend sind lediglich **geringe Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** zu erwarten.

Klimawandel:
Innerhalb der Ortschaft Gennachhausens besteht eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels zum einen im Bereich der Hanglage hin zur Gennach-Talaue. Bei Starkregenereignissen kann es hier zu erhöhtem Oberflächenabfluss und Überflutung von Gebäuden kommen. Im Bereich der Gennach-Talaue besteht die Gefahr von Überflutung durch Hochwasser (HQ_{extrem}).
Bezüglich der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung wird auf die vorstehenden Ausführungen in Kapitel 8.2 „Schutzgut Wasser“ verwiesen.

14.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandssituation und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) liegen nicht innerhalb oder im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes. Amtlich kartierte Biotope und Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2024). Bei den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wiesen handelt es sich ausschließlich um artenarme Intensivgrünlandflächen. Die Gennach innerhalb des Geltungsbereiches ist zum allergrößten Teil vollständig verändert und fällt somit nicht unter den § 30 BNatSchG. Entlang der Gennach ist beidseitig in einer Breite von 5 m der Gewässerrandstreifen nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG geschützt und darf weder garten- noch ackerbaulich genutzt werden.

Folgende relevante Vegetationsstrukturen kommen innerhalb des Geltungsbereiches vor:
- Intensivgrünlandnutzung am östlichen und südwestlichen Ortsrand
- Intensivgrünland z. T. mit Obstbäumen in der Gennach-Talaue
- Siedlungsgehölze innerhalb des Dorfgebietes und am Ortsrand, z. T. markante und ortsbildprägende Altbäume
- Gärten mit Obstbäumen
- Hausgärten unterschiedlicher Gestaltung

Markante und prägende Grünstrukturen sind in der Themenkarte 3 - Grünstrukturen, Hydrologie, Landwirtschaft dargestellt.

Artenschutz:

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff liegen keine Fundpunkte / -flächen der Artenschutzkartierung (ASK 2021).

Ein großes Lebensraumpotenzial bieten innerhalb des Geltungsbereiches die Gehölzbestände, hierbei sind auch z. T. markante und ortsbildprägende Altbäume mit Stammdurchmessern bis zu 1 m vorhanden. Die Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich (potenzielle) Habitatstrukturen für u. a. Vögel, Fledermäuse, Insekten, Käfer, etc. dar (z. B. Nist-, Brutplätze, Baumhöhlen, Sommerquartiere).

Auch die landwirtschaftlichen Gebäude, hierbei insbesondere die Holzverschalungen an den Fassaden und/oder Dachstühle bieten Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Für Gebäudebrüter eignen sich frei liegende Dachpfetten und Dachüberstände (z. B. Mehlschwalbe).

Die Intensivgrünlandflächen stellen Teilnahrungshabitate im größeren räumlichen Zusammenhang für Offenlandarten der Vögel, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard, oder für Gehölzbrüter aus nahegelegenen Gehölzbeständen dar. Im Hinblick auf die ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung sind die Intensivgrünlandflächen innerhalb des Geltungsbereiches jedoch nicht von essenzieller Bedeutung für den Erhaltungszustand der Populationen.
Für bodenbrütende Vogelarten stellen die Intensivgrünlandflächen aufgrund der Vegetation und der erheblichen Störungen durch die Bewirtschaftung kein Potenzial als Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte dar. Auch befinden sich z. T. in unmittelbarer Nähe Gehölze oder Gebäude, welche für Bodenbrüter eine Scheuchwirkung ausüben bzw. als Störfaktoren (z. B. Ansitzfläche für Greifvögel) wirken.

Geeignete Habitate für die Zauneidechse, welche aufgrund ihrer Vielfältigkeit an unterschiedlichen Strukturen das Überleben einer Population ermöglichen würden, wurden im Rahmen der Kartierarbeiten zum Bebauungsplan nicht festgestellt.

Auswirkungen der Planung

Bei Realisierung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Neu-Inanspruchnahme von Intensivgrünlandflächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 0,4 ha.

Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Diese Störungen sind allerdings lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgeschlossen werden können.

Anlagebedingt erfolgt durch die Wohnbebauung eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume. Diese sind für Offenlandarten als Nahrungshabitat (Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang) von Bedeutung, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard. In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung

sind Offenlandflächen mit weitaus größerer Flächenausdehnung vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist. Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden.

Nutzungs- und betriebsbedingt werden Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien und intensiv genutzten Landschaft verlagert. Diese Störung ist allerdings als nicht erheblich zu bewerten.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie u.a. Laubbaum- und Strauchpflanzungen, werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten innerhalb des Baugebietes und im Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Zusammenfassend sind im Hinblick auf die Bestandssituation, aufgrund von Art und Umfang der geplanten Bebauung und aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden unter der Voraussetzung der Beachtung und Umsetzung der in den Festsetzungen und Hinweisen durch Text aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich nicht erfüllt.

14.5. Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestandssituation und Bewertung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Erholungseinrichtungen für die Öffentlichkeit auf. Teilabschnitte der Bidinger Straße und Schloßbergstraße sind Bestandteil des örtlichen Rundwanderweges Reichenbachrunde und des regionalen Radwegenetzes und tragen somit zur Erholungsnutzung im Sinne von Landschafts- und Naturgenuss in der näheren Umgebung bei. Die Hausgärten und sonstigen Freiflächen der Grundstücke sind für die private Erholung von besonderer Bedeutung.

Auswirkungen der Planung

Während der Bauphase auf den Grundstücken kommt es zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch kann auch die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten und sonstigen Freiflächen der Grundstücke temporär in Mitleidenschaft gezogen sein.

Durch die zulässige Mehrbebauung kommt es zu einer weiteren Einschränkung und baulichen Überprägung der (Erholungs-) Landschaft. Das Fuß-, Wander- und Radwegenetz ist durch die gegenständliche Planung nicht betroffen.

Zusammenfassend ist von einer **geringen Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung)** auszugehen.

14.6. Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestandssituation und Bewertung

Ortsübliche Lärm- und Geruchsimmissionen bestehen durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlichen Flächen.

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich vier aktive landwirtschaftliche Betriebe sowie ein Pferdepensionsbetrieb mit Reitanlage.

Flurnummer 162: Pferdehaltung mit 60 GV angesetzt
Flurnummer 240/217: Pferdehaltung mit 10 GV angesetzt
Flurnummer 222: Legehennenhaltung, mit 900 Legehennen angesetzt
Flurnummer 235: Milchviehhaltung mit 120 GV angesetzt
Flurnummer 227: Milchviehhaltung mit 60 GV angesetzt
Flurnummer 207: Milchviehhaltung mit 85 GV angesetzt
Flurnummer 211: Pferdehaltung mit 20 GV angesetzt
Flurnummer 1275: Milchviehhaltung mit 85 GV angesetzt

Die landwirtschaftlichen Betriebe sind in der Themenkarte 3 - Grünstrukturen, Hydrologie, Landwirtschaft dargestellt.

Altlasten und/oder Altlastverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Auswirkungen der Planung

Durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen auf der Bidinger Straße und Schloßbergstraße sowie im näheren Umfeld der Baugrundstücke auszugehen.

Durch die Mehrbebauung selbst sind keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen durch eine Erhöhung der Fahrzeugbewegungen oder Emissionen durch Gebäudeheizung zu erwarten.

Zusammenfassend kann von **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)** ausgegangen werden.

14.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandssituation und Bewertung

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Siedlungsbestand des Ortsteiles Gennachhausen der Gemeinde Stöttwang - mit Ausnahme zweier großer landwirtschaftlicher Anwesen sowie landwirtschaftlicher Gebäude im Norden, Nordosten und Süden.

Das Gelände fällt von der westlichen und östlichen Planungsgebietsgrenze um 4 bis 7 m zur Gennach hin ab. Der Gennach-Talraum durchquert den Geltungsbereich von Süden nach Norden, ist teilweise bereits bebaut, weist teilweise aber auch noch einige unbebaute, z. T. ortsbildprägende Grünlandflächen auf.

Weiterhin befinden sich einige sehr markante und ortsbildprägende Großbäume innerhalb des Geltungsbereiches. Zu nennen sind insbesondere zwei mächtige Linden in der Schloßbergstraße 1, eine Linde und eine Kastanie in der Bidinger Straße 8, eine Linde bei der St. Antoniuskapelle sowie eine Linde und eine Esche an der Schloßbergstraße.

Die Ortschaft wird im Wesentlichen von der Bidinger Straße und der Schloßbergstraße erschlossen. Die Straßenräume der Bidinger Straße und der östlichen Schloßbergstraße sind charakterisiert durch überwiegend 2-geschossige, giebelständige landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Althofstellen) sowie einige 1,5- und 2-geschossige Wohnhäuser. Bei der Bebauung innerhalb des Gennach-Talraumes handelt es sich 1,5- bis 2-geschossige Wohnhäuser des 20. Jahrhunderts. Westlich des Gennach-Talraumes am Hangfuß sind ebenfalls zwei Althofstellen vorhanden. Im Antoniusweg befinden sich drei 2-geschossige Wohngebäude.

Auswirkungen der Planung

Temporäre Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten.

Durch die zulässige Mehrbebauung erfolgt eine weitere bauliche und technische Überprägung innerorts sowie am östlichen und südwestlichen Ortsrand. Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung tragen zur gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes und des Straßenraumes sowie zur optischen Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft bei.

Zusammenfassend sind **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

14.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Kulturgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zwei Baudenkmäler (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2024).

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Es befindet sich jedoch ein Bodendenkmal westlich des Ortes: Das ehemalige Schloss / mittelalterlicher Burgstall;

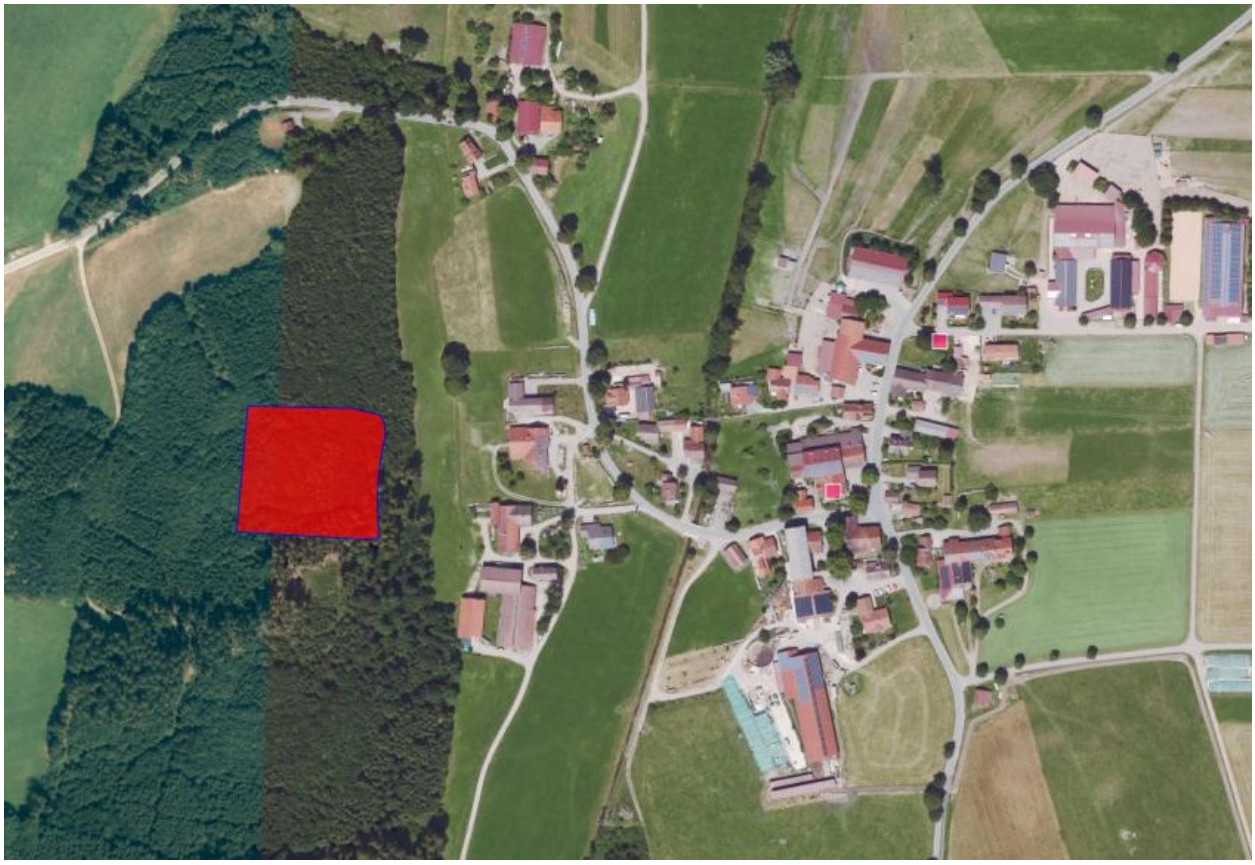

Abb. 21 *Bodendenkmal und zwei Baudenkmäler in Gennachhausen © Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand 09.03.2023*

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Gennachhausen (erstmalig? 1329 als Weiler Gennachhausen genannt) bestand ursprünglich aus nur vier Höfen. Aus alten Kartenausschnitten ist ersichtlich, dass in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts bereits zehn Hofstellen vorhanden waren. Trotzdem gibt es im Plangebiet bis heute Flächen, die unbebaut blieben. Da die Gegend um Gennachhausen Siedlungsspuren aufweist, die weit über die Gründung von Gennachhausen zurückzudatieren sind (teilweise bis in die Mittelsteinzeit!), könnten auch im Dorfgebiet Spuren gefunden werden, die in eine Zeitstellung vor Gründung von Gennachhausen hinweisen.

Denkmal-nummer	**Beschreibung**	**Bild**
D-7-77-172-7	Bidinger Straße 1 Kath. Kapelle St. Antonius von Padua, Satteldachbau mit westlichem Dachreiter mit Spitzhelm, 1770 erbaut; mit Ausstattung; nachqualifiziert	 Abb. 22 *Kapelle St. Antonius*
D-7-77-172-8	Bidinger Straße 8 Hausfigur, Muttergottes, Mitte 17. Jh.; nachqualifiziert	 Abb. 23 *Hausfigur Mutter Gottes*
D-7-8030-0119	ca. 90 m westlich von Gennachhausen Mittelalterlicher Burgstall; nachqualifiziert	

<u>Sachgüter</u>

Als Sachgut ist der Siedlungsbestand zu bewerten.

14.9. Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung

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

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

Die haushaltsüblichen Abfälle werden durch den Landkreis Ostallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt.
Diese ist unter https://www.abfallbilanz.bayern.de/wertstoffe_restabfall.asp abrufbar.

14.10. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Unfälle und Katastrophen
Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplanes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Mehrbebauung (Wohn- und Dorfgebietsbebauung) ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Auswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 14.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Kap. 14.1 bis 14.7 beschrieben.

14.11. Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

10. PLANUNGSKONZEPT

Der Ort Gennachhausen steht vor einem grundlegenden Wandel. Durch die Aufgabe bzw. das Herunterfahren der landwirtschaftlichen Nutzung stehen auf lange Sicht innerörtliche Entwicklungen bevor. Diese sollen ortsgerecht gesteuert und ein ortstypisches Bild bei gleichzeitiger Nachnutzung und behutsamer Nachverdichtung erhalten werden.

15.1. Städtebauliches Konzept

Eine ortsverträgliche Nachverdichtung und Nachnutzung soll ermöglicht und gesteuert werden. Hierzu wurde der Bestand erhoben und bewertet (siehe 8 Bestandssituation – Bestandsaufnahme und Analyse).

Dabei spielt zum einen die Kubatur und Raumwirkung eine wichtige Rolle und zum anderen die ortstypische Gestaltung.

15.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Freihaltung der ökologisch sensiblen Gennach-Talaue von weiterer bzw. zusätzlicher Bebauung vor. Als Grundlage für die freizuhaltenden Bereiche wurde die Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} herangezogen. Elemente der Grünordnung stellen die Erhaltung wertvoller Grünbestände innerorts und am Ortsrand, die Durchgrünung der Straßenräume und Bauflächen sowie die Verbesserung der Ortsrandeingrünung dar.

11. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

16.1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,3 festgesetzt. Der Mittelwert der Grundflächenzahlt (GRZ) für die Gebäude liegt in Gennachhausen bei 0,25, für die Hauptgebäude bei 0,09. Somit ergibt sich für den Großteil der Grundstücke die Möglichkeit einer Nachverdichtung. Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Damit ist eine Ausnutzung bis zu 45 % möglich. Dies ist geringfügig mehr, als der in einem Allgemeinen Wohngebiet üblichen Dichte. Die vorherrschende Dichte wird auf diese Weise maßvoll und

ortsgerecht erhöht und damit innerörtliche Entwicklung einerseits möglich gemacht und andererseits gesteuert und begrenzt, um eine mit dem Ortsbild nicht verträgliche Dichte zu vermeiden.

Für Grundstücke mit einer im Bestand dichteren rechtmäßig errichteten Bebauung wird eine Ausnahme aufgenommen, die eine Überschreitung der Grundflächenzahl ermöglicht. Dies soll jedoch nur bis zur Bestands-GRZ (rechtmäßig errichtete Gebäude) möglich sein. Auf diese Weise sollen unnötige Härten vermieden werden und gleichzeitig eine weitgehend homogene Dichte erreicht werden. Der Stichtag für die GRZ-Bestandsermittlung ist der Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

Über den Ausschluss von Vollgeschossen in Untergeschossen soll eine nicht-ortstypische Entwicklung verhindert werden.

Anstelle einer maximalen Zahl der Vollgeschosse wurden Wand- und Gesamthöhen festgesetzt. Auf diese Weise sind die ortsbildprägenden Kubaturen und der maximale Rahmen definiert und gleichzeitig werden ein Ausbau der Dächer und damit eine bessere Ausnutzung der Gebäude nicht verhindert.

In Gennachhausen bestehen grundsätzlich zwei Typen von Gebäuden. Die großen stattlichen Höfe, die überwiegend schon im Urkataster vorhanden waren und kleinere Gebäude mit etwas steileren Dächern. In den Festsetzungen zu den Wand- und Gesamthöhen wird diesem Umstand Rechnung getragen. Um größere Abweichungen in den Wandhöhen und damit ein einheitliches Ortsbild zu erreichen, wird sowohl eine Mindestwandhöhe, als auch eine maximale Wandhöhe in Anlehnung an das Ortsbild festgesetzt. Entsprechend den überwiegend vorhandenen Gebäuden wurden entsprechende Gebiete zusammengefasst.

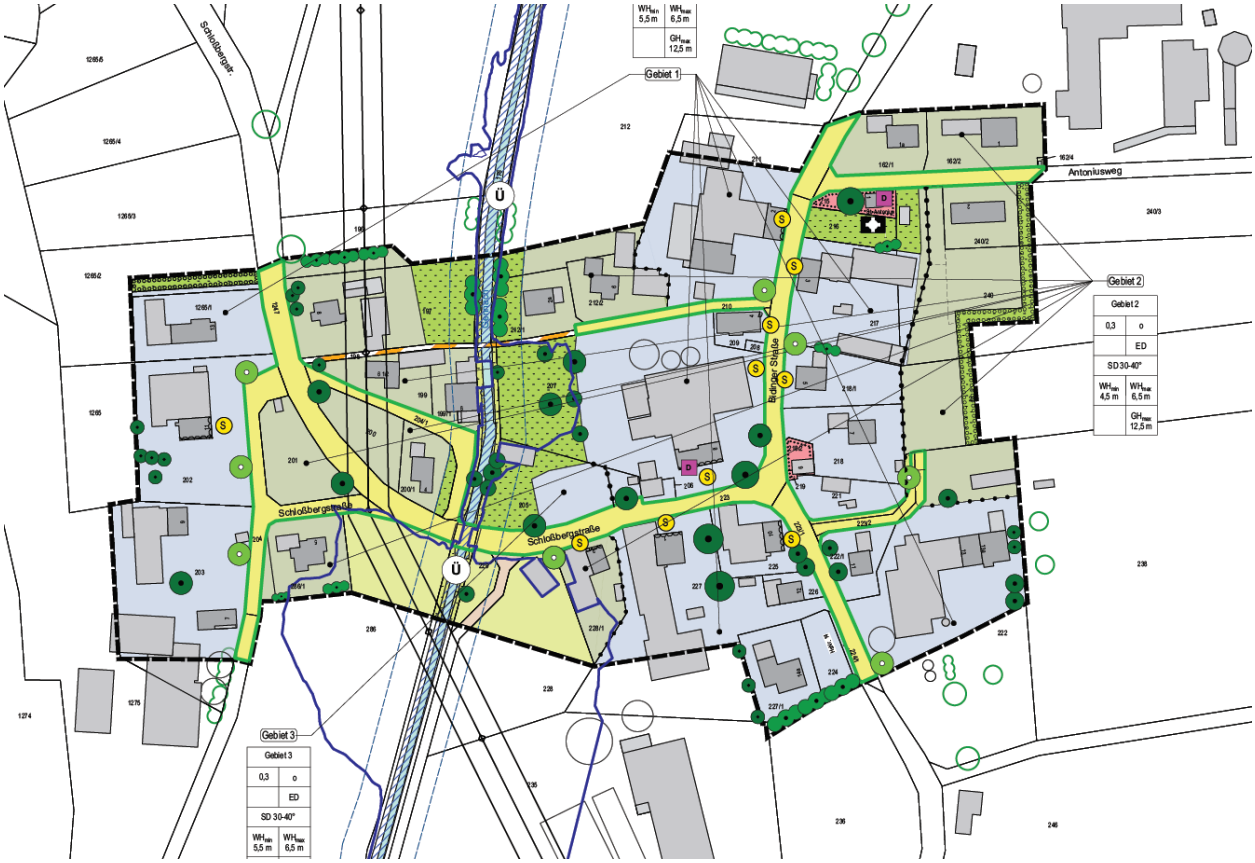

Abb. 24 *Gebiete mit unterschiedlichen Wand- und Gesamthöhen*

Vollgeschosse in Untergeschossen sind zum einen aus Hochwasserschutzgründen, zum anderen aber auch aus Gründen des Ortsbildes (weites Herausstehen der Gebäude aus dem Gelände) nicht zulässig.

16.2. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Rohfußboden wird auf der hangzugewandten Seite maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände zugelassen. Damit ist zum einen die Lage in Bezug auf das Gelände festgesetzt und im Hinblick auf das Ortsbild begrenzt und zum anderen der Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser, das durch vermehrte Starkregenereignisse an Bedeutung gewonnen hat, möglich. Da im Bereich des HQ_{extrem} aus Gründen des Schutzes vor eindringendem Wasser die Oberkante des Erdgeschosses um mindestens 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen muss, darf hier die Oberkante Rohfußboden bis zu 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Ausnahmsweise kann in begründeten Einzelfällen von der festgesetzten Höhenlage abgewichen werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass nicht sämtliche Einzelfälle von vornherein berücksichtigt werden können.

Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sind im Bereich des HQ_{extrem} ebensowenig zulässig, wie Tiefgaragen. Dies dient dem Schutz von Leib und Leben.

16.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Geltungsbereich gilt, entsprechend der Umgebung, die offene Bauweise. Für einzelne Grundstücke wurde eine offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass die Länge der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude maximal 60 m betragen darf. Damit wird dem Gebäudebestand und der landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung getragen.

Durch Baulinien und Baugrenzen wird der städtebauliche Rahmen für die Neu- und Wiedererrichtung von Gebäuden gegeben. Die Baulinien spielen dabei eine besonders wichtige Rolle für den Erhalt und die Ausbildung von Raumkanten. Auch Tiefgaragenabfahrten werden in ihrer Lage gesteuert und damit Einfluss auf das Ortsbild genommen. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 8 m zur Straße einhalten. So wird verhindert, dass der dörfliche Charakter durch das Abstellen von Fahrzeugen nachteilig überprägt wird.

Um landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht einzuschränken, werden landwirtschaftliche Betriebsgebäude ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Ordnung durch die Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Baulinien und die mit ihnen verbundenen Raumkanten sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und dürfen, wenn überhaupt, nur in geringfügigem Maße und bei absoluter funktionaler Notwendigkeit durch Anbauten von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden an bestehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude überschritten werden. Diese Ausnahme soll nur dann Anwendung finden, wenn ein funktionaler Zusammenhang zwischen Bestandsgebäude und Anbau besteht und kein alternativer Standort für den Anbau zur Verfügung steht.

Außerdem werden ausnahmsweise Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wenn es sich um Ersatzbauten für rechtmäßig errichtete Hauptgebäude handelt, die auch schon bisher die Baugrenzen überschreiten. Baulinien dürfen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung als Raumkante durch Ersatzbauten nicht zur Straße hin überschritten werden.

Sichtfelder von Straßen dürfen durch diese Ausnahmen nicht genutzt werden, um langfristig Sichtfelder freizuhalten. Die Überdachung der Bushaltestelle im Ort soll jedoch weiterhin möglich sein. Aus diesem Grund sind öffentliche Einrichtungen hier möglich. Gleichwohl sollte bei einem Ersatzbau auf Transparenz geachtet werden.

Baulinien wurden dort festgesetzt, wo durch bestehende Gebäude derzeit eine klare Raumkante und damit ein ortsbildprägender öffentlicher Raum entsteht, der bereits im Urkataster ablesbar und damit typisch für Gennachhausen ist. Da einzelne Gebäude sehr nahe an der Straße stehen und in Zukunft Fußwege entlang der Bidinger Straße und der Schloßbergstraße geplant sind, müssen Ersatzbauten mit Abstand zur Straße errichtet werden. Auf diese Weise sollen auch Fußwege entlang der Straße ermöglicht werden.

Darüber hinaus darf von den Baulinien um bis zu 2 m von der Straße abgerückt werden, um eine Vorgartengestaltung und entsprechende attraktive Außenbereiche zu ermöglichen.

Garagen, überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit werden grenznahe Garagen ermöglicht, und gleichzeitig der offene Charakter der Siedlung erhalten.

Zum Erhalt und der Förderung eines offenen ortstypischen Straßenraumes dürfen Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Anbauten außerhalb der Baugrenzen nur mit einem Mindestabstand von 8 m zur Straße errichtet werden. Stellplätze, insbesondere Besucherstellplätze sollen in Sichtweite zur Straße errichtet werden können.

Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll eine Integration in das Gebäude erreicht werden und tiefe offene Zufahrten vom Straßenraum aufgrund ihrer oftmals nachteiligen gestalterischen Wirkung ferngehalten werden.

Entsprechend der vorliegenden Ortsstruktur sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser entsprechen aufgrund ihrer kleinteiligen Gliederung nicht dem offenen und typischen Charakter des Ortes.

Mit Ausnahme der Grundstücke, auf denen eine Wiedererrichtung bzw. Errichtung von Gebäuden ohne Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht möglich wäre, findet die Abstandsregelung der BayBO Anwendung. Dies dient der Offenhaltung der Ortsstruktur bei gleichzeitiger Nachverdichtung.

16.4. Mindestgrundstücksgröße und maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Zur Wahrung eines ländlichen Charakters des Gebietes werden die Grundstücksgrößen in Bezug zu einer maximalen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Damit wird zum einen auf den Umgebungsbestand eingegangen und zum anderen die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude an die individuellen Bedürfnisse und den Raumbedarf anzupassen. Gleichzeitig ergibt sich so die Möglichkeit, Wohnungen zu schaffen, die benötigt werden, z. B. als Einliegerwohnungen für Angehörige oder Pflegende.

Der durchschnittliche Wohnungsbestand derzeit liegt bei 2 Wohnungen je Wohngebäude. Bis zu 800 m² Grundstücksfläche werden zwei Wohnung zugelassen. Damit wird eine Einliegerwohnung für die unterschiedlichsten Anforderungen (u.a. eigene Kinder, junge Erwachsene, Eltern, Pflegekräfte etc.) ermöglicht. Für jede weitere Wohnung sind weitere 400 m² notwendig. Auf diese Weise soll eine dörfliche Struktur und eine übermäßige Nachverdichtung gewährleistet werden. Eine Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohnungen ist nur möglich, wenn diese von angrenzenden Grundstücken übertragen werden. So soll eine Anhäufung und Konzentration von Wohnungen auf engem Raum vermieden werden.

Aufgrund der touristischen Eignung des Ortes für Ferienwohnungen und Gästezimmer und zur Verhinderung von übermäßiger Versiegelung durch Stellplätze und Dichte wird die maximale Anzahl der Ferienwohnungen und Gästezimmer begrenzt.

16.5. Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

Im Falle von innerörtlicher Nachverdichtung liegt das Problem oft am Zurverfügungstellen von ausreichenden Stellplätzen auf dem Grundstück. Die Bewohner weichen dann mit ihren Fahrzeugen auf den öffentlichen Grund aus und erzeugen dort unerwünschte Engstellen. Um diesem Umstand vorzubeugen, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze ~~geregelt und Besucherstellplätze~~ festgesetzt.

Stellplätze und Zufahrten dürfen aus Gründen des Ortsbildes nicht mehr als ein Drittel der Straßenfront eines Grundstückes einnehmen. Damit sollen eine gewisse städtebauliche Grundordnung und eine dörfliche Wirkung erreicht werden. Zufahrten zu Grundstücken werden zugunsten eines dörflichen Charakters auf maximal 6 m begrenzt

Bei mehr als 3 Stellplätzen dürfen diese nicht von der Straße her erschlossen werden. Dies hat sowohl gestalterische als auch verkehrliche Gründe. Eine Behinderung des Verkehrs durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge soll vermieden und ein dörflicher Charakter gewahrt bleiben. Bei mehr als fünf Wohnungen sollten die Stellplätze aus Ortsbildgründen in einem Gebäude oder Gebäudeteil untergebracht werden. Ortsuntypische Einzelgaragen sollen auf diese Weise umgangen werden.

16.6. Gestaltung der Gebäude

Das Ortsbild von Gennachhausen wird durch zwei verschiedene Bautypen geprägt. Die großen Hofstellen mit einem zweigeschossigen Wohnteil und Wirtschaftsteil sowie kleinere Gebäude mit steilerem Dach.

Typische Gestaltungsmerkmale, wie beispielsweise ein klar gerichteter Baukörper, werden durch die Festsetzung eines Länge-Breite-Verhältnisses sowie mehrere Festsetzungen zur Gestaltung, wie die Dachform (symmetrisches Satteldach) und die Dachneigung (zwischen 30° und 40°), abgebildet. Siehe auch Themenkarten ab Seite 36.

Quergiebel und Widerkehren sind dabei ebenso zulässig, wie Nebenanlagen und Nebengebäude mit Pultdächern. Da dies ortstypisch ist. Dacheinschnitte, schräge Dachanschnitte und Dachterrassen sind jedoch als ortsuntypisches Element ausgeschlossen.

Zur Beruhigung der Dachlandschaft und weil hier auch Photovoltaikanlagen besser integrierbar sind, werden ausschließlich Schleppgauben zugelassen. Diese dürfen maximal die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen. Bei der Hälfte der Länge ist eine Unterordnung der Schleppgauben unter den Hauptbaukörper erreicht. Ziel der Schleppgauben ist es, bestehenden Dachraum gut nutzbar zu machen und damit Anreize für einen Dachausbau zu schaffen, um so in vorhandenen Gebäuden eine bessere Ausnutzung zu ermöglichen und gleichzeitig dennoch eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen. Die Belichtung und Belüftung über stehende Fenster im Dach ist insbesondere im Winter von Vorteil, da liegende Dachfenster oft dauerhaft zugeschneit sind und Lüften kaum möglich ist.

Der typische Dachüberstand an Gebäuden beträgt in Gennachhausen zwischen 0,60 m und 1,20 m. Wobei der Dachüberstand an der Traufseite geringer ausfällt. An landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteilen entfällt der Dachüberstand an der Giebelseite häufig, deshalb darf hier ebenfalls auf Dachüberstand verzichtet werden.

Um eine Störung des Ortsbildes durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu verhindern, müssen diese in das Dach integriert werden oder dachparallel mit einem Maximalabstand aufgebracht werden.

16.7. Fassadengestaltung

Die ortsbildprägenden Schaufassaden sollen auch bei Ersatzbauten wieder hergestellt werden. Die Anforderungen entsprechen dabei dem ortstypischen Bestand (Symmetrie, Anordnung und Anzahl der Fensterreihen). Balkone sind an Giebelseiten unzulässig, da nicht typisch. Darüber hinaus werden sie in ihrer Länge (bezogen auf die Traufseite) auf ein Drittel beschränkt. An Giebelseiten bestanden an historischen Gebäuden nach hinten versetzte Loggien, die ab dem ersten Obergeschoss zurück verspringen. Diese sollen auch in Zukunft zulässig sein.

Erker, Anbauten sowie Vor- und Rücksprünge sind an Schaufassaden nicht zulässig, da nicht typisch.

Die Materialien der Fassaden werden mit Putz und/oder Holzschalung festgesetzt. Grelle Farben sind unzulässig, ebenso wie farbige Anstriche der Holzfassaden, mit Ausnahme von Braun- und Grautönen, da diese traditionell vorkommen. Fensterläden, Türen etc. dürfen jedoch farbig gestaltet sein.

Wintergärten sind im Vorgartenbereich nicht zulässig, da hier die Fassade prägende Raumkante ist und weiterhin sein soll. Wintergärten sind nur als eingeschossige Anbauten zulässig, damit die Gesamtkubatur des Hauses in seiner Form klar erkennbar bleibt.

Satellitenanlagen und Antennen werden je Gebäude auf eine Anlage beschränkt, um optische Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

16.8. Einfriedungen

Ortstypische Zäune sind maximal 0,90 m hoch und in Holz ausgebildet. Dadurch wird der ländliche Charakter von Gennachhausen unterstrichen und geprägt. Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere werden entweder eine Bodenfreiheit oder ein Mindestabstand der Lattung festgelegt.

Abb. 25 *Ortstypischer Lattenzaun an der Bidinger Straße zur Einfriedung eines Bauerngartens*

Abb. 26 *Ortstypischer Bretterbohlenzaun an der Schloßbergstraße*

16.9. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus Rücksicht auf das Ortsbild und die Nachbarn muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz und Stützmauern angeschlossen werden und Böschungen naturnah auszubilden und zu bepflanzen, bzw. anzusäen.

Abgrabungen sind sowohl aus Ortsbildgründen (ortsbildbeeinträchtigende Freilegung), als auch zum Schutz vor eindringendem Wasser unzulässig. Dies gilt insbesondere auch für Flächen im Bereich des HQ_{extrem}, aber auch für alle anderen Flächen, da hier Gefahr durch eintretendes Wasser besteht.

Aufschüttungen sind im Bereich des HQ_{extrem} unzulässig. Davon ausgenommen ist das Flurstück mit der Nummer 201. Hier wurde durch das Anheben der Schloßbergstraße eine Tieflage geschaffen, die durch das Umfeld bei extremen Starkregenereignissen mit Oberflächenwasser geflutet wird. In diesem Bereich soll eine Aufschüttung möglich sein, um barrierefreie Anschlüsse an das Gebäude schaffen zu können, als auch die Tieflage und damit die Oberflächenwassersituation zu verbessern.

Abb. 27 *Tieflage des Flurstückes 201 durch Anheben der Schloßbergstraße*

16.10. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden und ein qualitätsvolles Orts- und Landschaftsbild gestaltet werden.
Die Grünstrukturen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischluftproduktion, Staubfilterung).

<u>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzbindung</u>

Die Erhaltung der Einzelbäume vorwiegend entlang der Bidinger Straße und Schloßbergstraße dient insbesondere dem Arten- und Biotopschutz, da diese u. a. Brut- und Nist- bzw. Jagdhabitat für Gebüsch- und Gehölzbrüter sowie Jagdhabitat für Fledermäuse darstellen. Weiterhin dienen die Gehölzstrukturen dem lokalen Klimaschutz (Staubfilterung, Frischluftproduktion) und sie haben eine hohe Bedeutung für die Durchgrünung und Strukturbildung innerhalb der dörflichen Bebauung bzw. für eine landschaftsgerechte und wirkungsvolle Ortsrandeingrünung.

<u>Zu pflanzende Bäume im Straßenraum</u>

Im Bereich der Bidinger Straße, der Schloßbergstraße und der neu geplanten Erschließungsstraße im östlichen Erweiterungsabschnitt von Gennachhausen dienen die zu pflanzenden Bäume der Straßenraumgestaltung und Strukturierung. Da diese Bäume ihren Standraum im Straßenraumbereich haben, in welchem in der Regel schwierige Standortverhältnisse vorliegen, sind robuste und widerstandsfähige Sorten einheimischer Bäume zur Pflanzung zulässig.

<u>Private Grünflächen (Talaue der Gennach / Umfeld der Kapelle St. Antonius)</u>

Aus Gründen des Hochwasserschutzes und zur Erhaltung der Retentionsräume soll die Talaue der Gennach (Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}) von weiterer bzw. zusätzlicher Bebauung freigehalten werden. Dies ist insbesondere durch den Klimawandel mit der Zunahme von Starkniederschlägen und der erhöhten Hochwassergefahr begründet, was durch die Hochwasserkatastrophe im Jahr 2021 wieder deutlich belegt wurde. Als Nutzungen zulässig sind in

diesen freizuhaltenden Auebereichen die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Grünlandnutzung sowie auf Fl.-Nr. 212/1 die Nutzung als Freifläche / Hausgarten mit Dauerbewuchs.

Das Umfeld der Kapelle St. Antonius ist hingegen aus Gründen des Ortsbildes und zur Erhaltung der bestehenden Blickbeziehungen von Bebauung freizuhalten.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebot

Zur Eingrünung des neu geplanten Ortsrandes im Osten und Südwesten von Gennachhausen sowie zur Eingrünung bestehender Gebäude im Nordwesten und Süden werden mindestens zweireihige, lockere, artenreiche und höhenabgestufte Bepflanzungen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Dadurch sollen an diesen z. T sehr gut einsehbaren Ortsrandbereichen eine qualitätsvolle Eingrünung und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden. Innerhalb dieser privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen - mit Ausnahme der zulässigen Einfriedungen - nicht zulässig, um deren ökologische Funktion und Wertigkeit sowie die Eingrünungsfunktion nicht zu unterbrechen bzw. zu beeinträchtigen. Da sich die Flächen am Ortsrand befinden, ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden.

Öffentliche Grünflächen - Uferbegleitgrün entlang der Gennach

Zum Gewässerschutz sowie zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung soll eine abschnittsweise Ufergehölzpflanzung erfolgen. Aufgrund der Gewässer- und Ortsrandnähe ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden.

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Um innerhalb der Bauflächen eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung und optisch wirksame Strukturierung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume festgelegt. Als Bezugsfläche wird die „nicht mit Hauptgebäuden und Garagen überbaute Grundstücksfläche“ herangezogen, um auch eine entsprechende Realisierung auf großflächigen landwirtschaftlichen Grundstücken mit großflächigen Wirtschaftsgebäuden sicherzustellen und diese nicht zu benachteiligen. Bestehende Bäume und die planzeichnerisch festgesetzten Bäume entlang der Verkehrsflächen sind hierbei aus Gründen der Gleichbehandlung anrechenbar.
Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Gärten mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen.
Daraus ergibt sich, dass Schotter/- Kiesflächen weitgehend ökologisch wertlos sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Da Stein-, Schotter- und Kiesflächen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus (Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61). Denn die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren. Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Hierdurch wird dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

Pflanzenauswahl und Pflanzzeitpunkt

Aus ökologischen Gründen und um ein dörfliches Ortsbild zu erhalten und zu gestalten, sind im Ortsrandbereich sowie im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Linie Gebäudefassade) Nadelgehölze, fremdländische immergrüne (Nadel-) Gehölze (Thuja, Scheinzypresse, Lorbeerkirsche u. ä.), rot-, gelb- und buntlaubige Gehölze sowie Krüppelformen nicht zulässig.

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Darüber hinaus sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials und maximale Pflanzabstände sowie Mindeststandräume für Bäume festgesetzt,

um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen.

Für die Pflanzungen wird eine große Auswahl an heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten und Sorten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden und die unterschiedlichen Ansprüche in Bezug auf Standort / Standraum sowie Vorlieben der Grundstückseigentümer berücksichtigt werden.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der vielfältigen Funktionen, wie Arten-, Biotop- und Klimaschutz, Ortsrandgestaltung sowie Gebietsdurchgrünung, werden der Zeitpunkt der Durchführung und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall verbindlich festgelegt.

Hinweise
Im Sinne einer ökologischen Freiflächengestaltung und Bepflanzung sowie zur Förderung der heimischen Tierwelt (u.a. Insekten!) werden Maßnahmen-Empfehlungen in den Hinweisen durch Text gegeben.

Weiterhin beinhalten die Hinweise durch Text erforderliche Maßnahmen bzw. Handlungsweisen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz).

Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung soll ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, damit für die Gemeinde Stöttwang die Möglichkeit zur Prüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen besteht.

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege geeignet, den Eingriff auszugleichen.

16.11. Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen sowohl orts-, als auch landschaftsbildverträglich sein und sich einfügen.

16.12. Niederschlagwasserbeseitigung

Aus ökologischen Gründen (Boden-, Gewässer-, Klima- und Artenschutz) ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll möglichst vollständig und möglichst über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln zur Niederschlagswasserbeseitigung wird in den Hinweisen durch Text, Ziffer 4 „Niederschlagswasserbeseitigung“ verwiesen.

Oberirdische Stellplatzflächen, Stauräume vor Garagen und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden. Diese Festlegung schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

Da sowohl längere Trockenperioden als auch Starkregenereignisse zunehmen, werden Regenwasserspeicher bei Neubauten verpflichtend festgesetzt. Diese können einen wichtigen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und zur Gartenwässerung leisten und damit zur lokalen Versickerung.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Geruchsimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Schutz vor Gerüchen im Plangebiet erfüllt wird.

Ortsübliche Lärm- und Geruchsimmissionen bestehen durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlichen Flächen.

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich vier aktive landwirtschaftliche Betriebe sowie eine Pferdehaltung und ein Pferdepensionsbetrieb mit Reitanlage.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung " Bebauungsplan "Gennachhausen" - Prüfung der Geruchsimmissionen durch Hofstellen in der Umgebung " mit dem Datum 13.08.2025 entnommen werden.

Die Untersuchung zeigt, dass an einigen Baufeldern schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Dabei handelt es sich unter anderem um Baufelder auf den Grundstücken der betreffenden Hofstellen, bzw. um schon bebaute Grundstücke. In einem Fall (Baufeld auf der Fl. Nr. 286) kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem neu zu erschließendem Grundstück vorliegen. Dieser Bereich wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischenzeitlich herausgenommen.

Auf Grund der vorliegenden Situation und der sich weiterhin verändernden landwirtschaftlichen Nutzungen, auch im Zuge von Neubauten auf den eigenen Grundstücken der Hofstellen, wird in der Satzung vorsorglich der Hinweis aufgenommen, dass

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Immissionsschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen ist.

Auf Grund der stark landwirtschaftlich geprägten Dorfstruktur ist von einer Ortsüblichkeit der Geruchsimmissionen auszugehen. Daher wurde des Weiteren der Hinweis in der Satzung aufgenommen, dass Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Nutzungen hinzunehmen sind.

Hinweis

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum und die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar. Die Besitzer und Eigentümer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr und sonstiger nicht aufschiebbarer landwirtschaftlicher Tätigkeiten zu dulden.

Luftwärmepumpen dürfen aus nachbarschützenden Gründen eine bestimmte abgestrahlte Schallleistung nicht überschreiten.

13. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrserschließung von Gennachhausen erfolgt über die Bidinger Straße, Schloßbergstraße und den Antoniusweg. Die am östlichen Ortsrand geplanten Bauflächen werden durch eine neu anzulegende Erschließungsstraße angebunden. Durch diese Erschließungsstraße wird eine Verbindung geschaffen zwischen der Bidinger Straße im Süden und dem Antoniusweg im Norden von Gennachhausen.

Das Gebiet ist an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Stöttwang angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz an die Kläranlage Stöttwang.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt bzw. ist nach entsprechender Erweiterung / Umbau des Versorgungsnetzes als gesichert anzusehen. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggerarbeiten die aktuellen Kabellagepläne in der zuständigen LEW –Betriebsstelle zu beschaffen.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten im näheren Umfeld angrenzende Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Rahmen des Verfahrens Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

Email: Planauskunft.Sued@telekom.de; Fax: +49 391 580213737; Telefon: +49 251 788777701

Im Rahmen der Erschließungsplanung für die Bauflächen im Osten von Gennachhausen ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu.

Die Rest-, Bio- und Altpapiertonnen im Planungsgebiet sind von den Anwohnern zur Leerung an der nächsten vom Abfallsammelfahrzeug erreichbaren, d. h. an den im Plan dargestellten Erschließungsstraßen bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

14. FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. **61.000** m² (ca. 6,1 ha) und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung:

Flächen (ca.)	**ca.** in **m²**	**ca.** in **m²**	in **%**
Fläche ohne Art der baulichen Nutzung	45.081		74%
Verkehrsflächen	7.034		12%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg	219		0%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg	166		0%
Fläche für die Landwirtschaft	2.603		4%
Öffentliche Grünfläche	684		1%
Private Grünfläche gesamt	4.881		8%
davon private Grünfläche (Talaue Gennach und Umfeld der Kapelle S. Antonius) nicht überbaubar		3.993	

Flächen (ca.)	**ca.** in **m²**	**ca.** in **m²**	in **%**
davon private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung)		889	
Flurstück der Gennach ohne Brücken	491		1%
Planungsgebiet gesamt	**61.159**		**100%**
Fläche in ha (ca. gerundet)	6,1		

15. BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte (DFK) sowie Luftbilder (© BayernAtlas) des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet.

16. ANLAGEN

22.1. Themenkarte 1 - Gebäude - Bestand und Bewertung

22.2. Themenkarte 2 – Dachneigungen

22.3. Themenkarte 3 - Grünstrukturen, Hydrologie, Landwirtschaft - Bestand und Bewertung

22.4. Themenkarte 4 - Grundstücksgrößen

22.5. Themenkarte 5 – Wohnungsbestand / Haushalte

22.6. Themenkarte 6 – Überlagerung Flächennutzungsplan

22.7. Gebiete mit unterschiedlichen Wand- und Gesamthöhen

22.8. Berichtigung Flächennutzungsplan

17. QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Luftbilder / Flurkarte; Stand: 2021
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und der Heimat: BayernAtlas und BayernAtlasPLUS, Online-Abfrage November 2024 zu verschiedenen Themenbereichen, Geologie, Boden, Gewässer, Naturgefahren, Biotope, Schutzgebiete, DenkmalAtlas
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-Web, Biotope, http://fisnat.bayern.de/finweb/, Online-Abfrage November 2024
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stöttwang, Stand: 24.11.2005
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023
- Regionalplan der Region Allgäu (16) inkl. vierter Änderung, Stand: 2024
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis xx), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis xx) inkl. Anlagen in der Fassung vom xx.xx.xxxx dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stöttwang, den .....

(Siegel)

.....

Christian Schlegel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:

DAURER + HASSE

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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Miriam Voit
Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin