

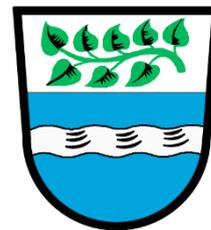


Projekt-Nr. 7213-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zwiernet“



Stadt Bad Wörishofen

### Teil C: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 23. Juli 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Prüfung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	3
3.2	Bestehender Bebauungsplan	4
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
5.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	5
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
5.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	5
<b>6</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>5</b>
6.1	Schutzgebiete	5
6.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz	6
6.3	Schutzgut Boden und Wasser	6
6.4	Schutzgut Fläche	6
6.5	Schutzgut Luft und Klima	7
6.6	Schutzgut Mensch	7
6.7	Schutzgut Landschaft, Ortsbild	7
6.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	7
<b>7</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>10</b>
11.1	Dachform, Dachneigung	10
11.2	Fasadengestaltung, Dacheindeckung	10
11.3	Einfriedungen	11
<b>12</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Erschließung</b>	<b>11</b>
<b>14</b>	<b>Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz</b>	<b>13</b>
<b>15</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
15.1	Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen	14
15.2	Geruchsmissionen	14
<b>16</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>14</b>
<b>17</b>	<b>Klima und Energie</b>	<b>15</b>
<b>18</b>	<b>XPlanung Standard</b>	<b>15</b>
<b>19</b>	<b>Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
<b>20</b>	<b>Verfasser</b>	<b>16</b>

## **1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung**

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind eingegangene Bauvoranfrage und Bauwünsche für den räumlichen Geltungsbereich. Vor dem Hintergrund dieser Anfragen ergibt sich die Möglichkeit, einen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes neu zu definieren und die planungsrechtlichen Vorgaben an die aktuellen Anforderungen und kommunalen Planungsziele anzupassen.

Im gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Zwiernet“ ist für den vorliegenden Änderungsbereich in einem zentralen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die als Verbindung zwischen der Ingenrieder Straße und der Allgäuer Straße vorgesehen war. Nachdem der Siedlungskörper in der Vergangenheit in Richtung Süden gewachsen ist und erschlossen wurde, hat sich jedoch herausgestellt, dass diese Verkehrsfläche in dem geplanten Umfang nicht mehr erforderlich ist. Das Plangebiet ist durch die bestehenden angrenzenden Verkehrsräume im Westen und Osten bereits ausreichend erschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan steht daher insbesondere im Bereich der Verkehrsfläche einer Bebaubarkeit entgegen. Städtebauliches Planungsziel ist daher die zukünftige Sicherung der Bebaubarkeit dieser Potenzialflächen, wodurch eine Änderung des Bebauungsplanes veranlasst wird.

Durch die bauliche Aktivierung des Standortes im Innenbereich werden Flächen im Außenbereich geschont, wodurch dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung gefolgt wird. Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden bzw. für eine Bebaubarkeit. Gezielt wird der städtebaulichen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung Rechnung getragen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB erforderlich.

## **2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Prüfung**

Mit der vorliegenden Planung wird einem innerörtlichen Standort eine weitergehende Bebaubarkeit zugeführt. Außenbereiche werden geschont und vorhandene Innenbereichsflächen vorrangig genutzt. Dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wird gefolgt. Der städtebaulichen Nachverdichtung und Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Bestehende Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes werden genutzt. Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen werden berücksichtigt. Die nutzungsbedingte Versiegelung wird auf das erforderliche Minimum begrenzt. Vorbehalts- oder Vorranggebiete stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das Vorhaben widerspricht keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans.

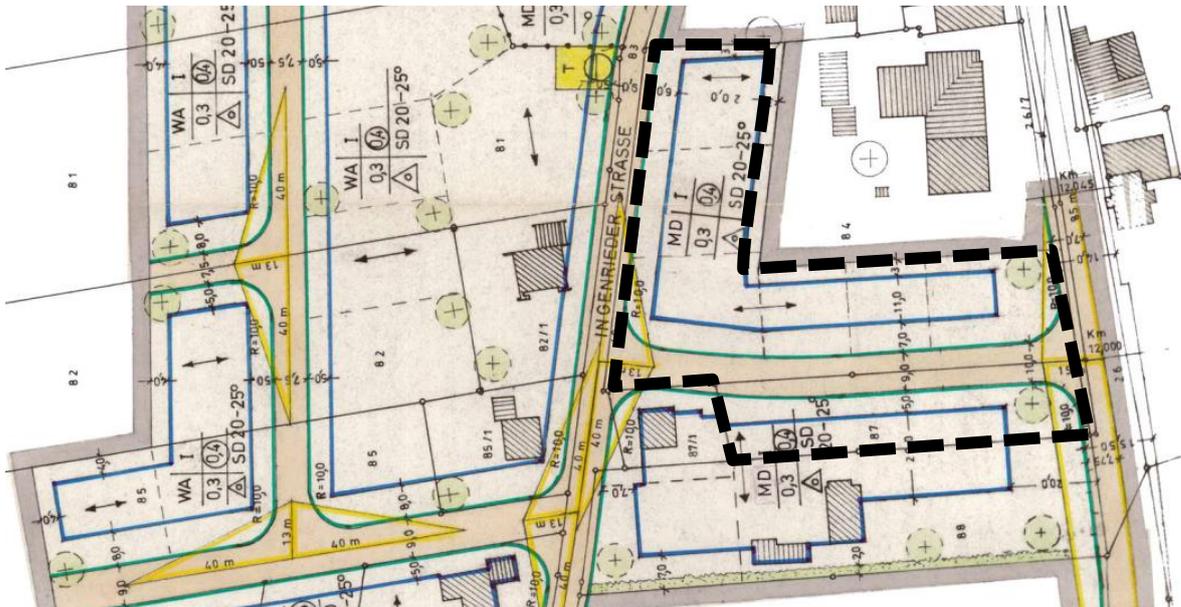
## **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nachdem die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes nicht den Darstellungen von gemischten Bauflächen bzw. Dorfgebiet entspricht, ist der Flächennutzungsplan für das Plangebiet im Wege der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

### 3.2 Bestehender Bebauungsplan

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan „Am Zwiernet“ rechtskräftig. Dieser stellt für den Änderungsbereich ein Dorfgebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen sowie zentral eine öffentliche Verkehrsfläche, die die Allgäuer Straße mit der Ingenrieder Straße verbindet, dar. Des Weiteren sind zu pflanzende Bäume festgesetzt. Durch die vorliegende 2. Änderung werden die rechtskräftigen Festsetzungen vollständig ersetzt.



**Abb. 1: Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan mit räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz-gestrichelt), o. M.**

## 4 Verfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Entsprechend gelten die Bestimmungen des § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 20.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der vorliegende Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zwiernet“ bleibt unter dieser Größe und befindet sich im Innenbereich, wodurch nachgewiesen ist, dass die Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## **5 Beschreibung des Plangebietes**

### **5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Änderungsbereichs befindet sich im südlichen Bereich von Schlingen, einem Ortsteil von Bad Wörishofen. Westlich ist das Plangebiet über die Ingenrieder Straße und östlich über die Allgäuer Straße vollständig erschlossen. In Weiterführung ist das Plangebiet an das örtliche und regionale Verkehrsnetz angebunden.

### **5.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 84/1, 84/2, 87, 87/2, 87/3 sowie die Teilfläche mit der Fl.-Nr. 84. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Ortsteils und der Gemarkung Schlingen. Die entsprechenden Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch gemischte Bebauungen. Im Osten durch die Allgäuer Straße. Im Süden durch Wohnbebauung. Im Westen durch die Ingenrieder Straße.

### **5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen**

Südlich und westlich des Planungsumgriffs sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Nördlich und westlich befinden sich Wohnnutzungen und gemischte Nutzungsstrukturen. Der Änderungsbereich ist gegenwärtig unbebaut. Zwei Einzelbäume sind im Osten vorhanden. Hinsichtlich der Topografie fällt das Gelände von West nach Ost. In Süd-Nord-Richtung ist das Gelände relativ eben. Dem Bebauungsplan liegt ein höhenteknisches Bestandsaufmaß (Stand 05/2025) zugrunde.

## **6 Umweltbelange**

Gemäß den Vorgaben des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gemäß § 1a BauGB. Durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, was nachfolgend aufgeführt ist.

### **6.1 Schutzgebiete**

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Vorbehalts- oder Vorranggebiete, Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen nicht vor.

## 6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz

Bezugnehmend auf § 1a Abs. 4 BauGB ist zu prüfen, ob durch die Planung Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes beispielsweise durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Das Plangebiet umfasst unbebaute Flächen, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Flächen sind umgeben von Bebauungen, Nutzungen und Verkehrsflächen. Biotope nach Biotopkartierung sind nicht vorhanden. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine nach § 44 BNatSchG geschützten Arten festgestellt (Datenabruf Karla Natur, Stand Juni 2025). Strukturbildende Gehölze oder andere potenziell bedeutsame Lebensräume für besonders oder streng geschützte Arten sind nicht vorhanden. Bei den bestehenden Bäumen im Osten konnten keine Habitat- oder Besatzspuren festgestellt werden, wobei diese ohnehin zu erhalten sind. Eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten sind nicht zu vermeiden, da die biologische Vielfalt gering ist. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Innenbereichslage i. V. m. dem geltenden Baurecht bereits Eingriffe zulässig sind. Die gesetzlichen Bestimmungen des BNatSchG sind einzuhalten. Die Planung umfasst grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen, insbesondere auf die Begrünung der privaten Baugrundstücksflächen (Baumpflanzungen, nicht überbaute Flächen als Grünflächen) sowie den Ausschluss von Schotter- und Steingärten ist zu verweisen. Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie von artenschutzrechtlichen Belangen liegen nicht vor.

## 6.3 Schutzgut Boden und Wasser

Gemäß der Bodenübersichtskarte von Bayern befindet sich das Plangebiet auf fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Das Plangebiet liegt nicht im hochwassergefährdeten Gebiet oder Trinkwasserschutzgebiet. Angaben zu Grundwasserständen sind nicht bekannt. Gewässer, Gräben oder Fließgewässer sind innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld nicht vorhanden. Die zulässige Bebauung im Plangebiet führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Es erfolgen Festsetzungen, um die nachteiligen Auswirkungen der Flächenversiegelung zu minimieren (Boden- und Grundwasserschutz, Versickerung Grünordnung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen). Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die vorliegende Planung kein höheres Maß an Eingriffen zu erwarten ist bzw. planungsrechtlich gesichert wird, welches nicht bereits durch das geltende Baurecht zulässig ist. Vielmehr erfolgt durch die teilräumliche Umwidmung einer gesicherten Verkehrsfläche (als vollständig versiegelter Bereich) in ein Allgemeines Wohngebiet (mit maximaler Grundflächenzahl) eine Entsiegelung. Eine abschließende Entwässerungsplanung ist auf der Ebene der Baugenehmigung vorzulegen. Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Wasser liegen nicht vor.

## 6.4 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist eine innerörtliche und unbebaute Fläche im Innenbereich von Schlingen. Mit der vorliegenden Planung werden Potentiale der Innenentwicklung im Zusammenhang des bestehenden Siedlungskörpers genutzt. Die Flächen umfassen bereits geltendes Baurecht, wodurch die flächenbezogenen Auswirkungen durch die vorliegende Überplanung gering sind. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Vielmehr werden Innenentwicklungspotentiale genutzt. Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche liegen nicht vor.

## 6.5 Schutzgut Luft und Klima

Der Standort befindet sich innerhalb eines Siedlungskörpers, umgeben von Bebauungen, wodurch von geringfügigen Auswirkungen auszugehen ist. Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Durch die Bebauung kann aufgrund der Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Durch die Planung werden Pflanzgebote sowie Maßnahmen zur Entsiegelung festgesetzt, um die damit verbundene Oberflächenaufheizung zu verringern. Dies wirkt sich begünstigend auf das Lokalklima aus. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die vorliegende Planung kein höheres Maß an Eingriffen zu erwarten ist bzw. planungsrechtlich gesichert wird, welches nicht bereits durch das geltende Baurecht zulässig ist. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima vor.

## 6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat keine einschlägige Bedeutung im Sinne einer Erholungsfunktion. Aufgrund umliegender landwirtschaftlicher Nutzungen können im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen, deren Immissionen grundsätzlich als ortsüblich und zumutbar hinzunehmen sind. Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die vorliegende Planung kein höheres Maß an Eingriffen und Auswirkungen zu erwarten ist bzw. planungsrechtlich gesichert wird, welches nicht bereits durch das geltende Baurecht zulässig ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch vor.

## 6.7 Schutzgut Landschaft, Ortsbild

Durch die Planung wird das Plangebiet baulich überprägt und das Landschaftsbild verändert. Nachdem das Plangebiet einer innerörtlichen Potentialfläche eine Nutzung zugeführt werden, ist von geringen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auszugehen. Aufgrund der Lage im Innenbereich sowie des geltenden Baurechts sind die Auswirkungen im Sinne Überbauung – auch ohne die vorliegende Planung – zu erwarten und städtebaulich vertretbar. Aufgrund der umliegenden bestehenden Bebauungen und Nutzungen sind die Auswirkungen gering. Die Erhöhung des Baurechts gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Sinne der Nachverdichtung städtebaulich vertretbar. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die vorliegende Planung kein wesentlich höheres Maß an Eingriffen zu erwarten ist bzw. planungsrechtlich gesichert wird, welches nicht bereits durch das geltende Baurecht zugelassen ist. Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft liegen nicht vor.

## 6.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler dargestellt. Im Süden und Osten, außerhalb des Plangebietes, ist das Bodendenkmal „Siedlung und Grabhügel der Hallstattzeit“ (D-7-8029-0034) dargestellt. Für

jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Entsprechend gilt für eventuell zutage tretende Bodendenkmäler die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur und Sachgüter vor.

## **7 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption**

Die städtebauliche Planungskonzeption sieht die vollständige Nutzung des Plangebietes für wohnbauliche Nutzungen vor. Dem Bedarf an Wohnraum soll gezielt Rechnung getragen werden. Ziel ist die vollständige (private) Erschließung des Baugrundstückes, ohne eine neue und überflüssige/entbehrliche Verkehrserschließung zu benötigen. Die vollständige Bebaubarkeit der Grundstücke wird damit sichergestellt. Im Rahmen der örtlichen Dorfentwicklung soll das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die umliegenden Bebauungen und an das geltende Baurecht fortgeführt werden. Ziel sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und einer für das Umfeld angepassten Gesamt- bzw. Firsthöhe. Erschlossen wird der Änderungsbereich vollständig über die Allgäuer und Ingenrieder Straße, weiterführend über private Zuwegungen.

## **8 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Planungskonzeption der Sicherung von wohnbaulichen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird dem bereits vorhandenen umliegenden Gebietscharakter entsprochen und dieser gesichert. Neben Wohngebäuden sind auch Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke erlaubt. Die Zulässigkeiten orientieren sich am Siedlungsumfeld und gewährleisten eine verträgliche Entwicklung im Sinne des § 4 BauNVO, wodurch auch die allgemeine Zweckbestimmung der Art der baulichen Nutzung eingehalten wird.

Ausnahmsweise zulässig sind ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Im räumlichen Umfeld sind einige nicht störende Gewerbenutzungen vorhanden. Zudem sind diese aufgrund des geltenden Baurechts bereits zulässig. Aus diesem Grund wird die ausnahmsweise Zulässigkeit für die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe begründet. Aus demselben Grund sind auch Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise erlaubt. Einzelfallbezogen können diese Nutzungen – je nach konkreter Form, Art und Form – auch in einem allgemeinen Wohngebiet städtebaulich vertretbar sein.

Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Aufgrund ihres Beeinträchtigungspotential hinsichtlich maßgeblicher Umweltbelange (Lärm, Verkehr, etc.) sind diese Nutzungen auszuschließen. Zugleich sind diese Nutzungen im Rahmen des Wohngebietes und des Siedlungsumfelds nicht sinngemäß und erzeugen ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen.

## **9 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) ist jeweils eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 erlaubt, wodurch der Orientierungswert gemäß BauNVO eingehalten wird. Durch die Grundfläche können die Grundstücksflächen effizient

ausgenutzt und die Versiegelung auf das erforderliche Minimum begrenzt werden. Dennoch bleiben ein für den Ortsteil nutzungsüblicher Versiegelungsgrad und damit umfangreiche Freiräume und Gärten als unbebaute/unversiegelte Bereiche erhalten. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrads bleibt die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % erhalten, um diesbezüglich Nebenanlagen und Nutzungen zu sichern.

Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung des Hauptgebäudes ist die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) gemessen in der Gebäudemitte. Aufgrund des ebenen Geländes und der umliegenden bestehenden Verkehrsflächen ist der jeweilige Bezugspunkt für die OK FFB EG lotrecht von der zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte des Erdgeschosses (des Hauptgebäudes) zu ermitteln. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist (Ingenrieder/Allgäuer Straße). Um einen Handlungs- und Gestaltungsspielraum in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, darf diese OK FFB EG um bis zu 0,30 m vom Bezugspunkt unter- oder überschritten werden. Die Höhenlage der maximalen OK FFB EG wird damit über der Höhe der Erschließungsstraße positioniert, um zum einen gegen abfließendes Oberflächenwasser als auch gegen Rückstau aus der Kanalisation abgesichert zu sein. In dieser Weise passen sich die Gebäude sowohl dem Straßenniveau als auch der Entwicklung des Geländes an. Entsprechend ist als unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bzw. Firsthöhe die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bzw. Firsthöhe wird in Anlehnung an das zulässige Satteldach (SD) gemäß den textlichen Festsetzungen mit dem höchsten Punkt der äußeren Dachhaut (am First) definiert.

Für die zulässige Bebauung werden im WA 1 entlang der Ingenrieder Straße zwei Vollgeschosse (II), wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss, eine maximale Geschossfläche (GFZ) von 0,40 und eine maximale Gesamthöhe (GH) bzw. Firsthöhe mit 7,50 m festgesetzt. Für die zulässige Bebauung werden im WA 2 zwei Vollgeschosse (II), eine maximale Geschossfläche (GFZ) von 0,40 und eine maximale Gesamthöhe (GH) bzw. Firsthöhe mit 8,50 m festgesetzt. Dies Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umliegenden Bebauung sowie am geltenden Baurecht und sichert eine für den ländlichen Raum effiziente und gut ausnutzbare Bebaubarkeit mit Wohnnutzungen. Das für das WA 1 gegenüber dem WA 2 geringfügig reduzierte Maß begründet sich städtebaulich an den kommunalen Planungszielen der örtlichen Dorfentwicklung sowie an den unmittelbar angrenzenden Bebauungen.

Die jeweilige Festsetzung einer Wandhöhe ist entbehrlich, da die Gebäude durch die Kombination der zulässigen Dachform mit Dachneigung und der Anzahl der Vollgeschosse mit Begrenzung der Gesamt- bzw. Firsthöhe in der Höhenentwicklung limitiert werden.

## **10 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem geltenden Baurecht und dem geplanten städtebaulichen Planungskonzept gilt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Ziel ist die weitergehende Erhaltung des offenen und aufgelockerter Charakters des Gebietes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche Anlage, Gebäude und Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt, wodurch jegliche bauliche Anlage ausschließlich innerhalb dieser Flächen zulässig sind. Damit werden die Gebäude in

Orientierung zu den öffentlichen Verkehrsflächen geordnet und lassen dennoch Spielräume für die Situierung auf dem Baugrundstück zu, insbesondere im rückwärtigen Raum. Die Abgrenzung der Baugrenze orientiert sich am bestehende Baurecht bzw. an den Bestandsbebauungen und hält von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 5 m frei, um den offenen Gebietscharakter ausgehend vom einsehbaren öffentlichen Raum sowie das lockere und offene Straßenbild weitergehend zu sichern. Nachdem sowohl nach Norden und Süden geltendes Baurecht vorhanden ist, bleibt die Baugrenze in diese Richtungen geöffnet. Eine Konkretisierung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes ist entbehrlich, da eine effiziente Ausnutzung des Grundstücke angestrebt wird. Unabhängig davon sind die entsprechenden Abstandsflächen zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

Es wird auf die Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO hingewiesen. Damit kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Damit wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet. Die Stellplätze sind auf dem entsprechenden Baugrundstück nachzuweisen. Die weiteren Zulässigkeiten richten sich nach der GaStellV.

## **11 Gestaltung**

### **11.1 Dachform, Dachneigung**

In Fortführung an den bestehenden Gebietscharakter der umliegenden dörflich geprägten Strukturen sowie an das bestehende Baurecht sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 18° bis 25° für die Hauptgebäude zulässig. Gezielt wird die städtebauliche Prägung aufrechterhalten und fortgeführt. Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zur Schaffung eines städtebaulichen Gesamtbildes zulässig, wobei keine Festsetzung einer Firstrichtung erfolgt, um einen Handlungsspielraum in Ausrichtung/Situierung zu eröffnen. Zur Entwicklung eines homogenen Ortsbildes sind auch Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nur mit derselben Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangs-/Terrassen-Überdachungen, Anbauten, Auskragungen, Gebäudevorsprünge, Nebenanlagen, Nebengebäude, Verbindungstrakte, Garagen, Carports oder Ähnliches werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, um den Eigentümern ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

### **11.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

Zu weitergehenden Sicherung eines städtebaulichen Gesamtbildes sind für Dacheindeckungen von Hauptgebäuden Eindeckungen in rotem, rot-braunem und anthrazitem Farbspektrum zulässig, was sich aus dem bestehenden Siedlungsumfeld ableiten lässt. Grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen wird ein gesamtstädtisches Erscheinungsbild geschaffen und aufrechterhalten.

### 11.3 Einfriedungen

Um das lockere und offene Straßenbild zu erhalten und dem dörflichen Charakter der Umgebung Rechnung zu tragen, ist die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Auch ist auf diese Weise die Höhe der Einfriedungen im Bereich der privaten Grundstücksausfahrten bzw. im Vorgartenbereich zum öffentlichen Straßenraum auf ein Minimum begrenzt, auch ausreichend Sichtfreiheit sicherzustellen.

Die Höhe der Einfriedungen gegenüber angrenzenden privaten Grundstücken richtet sich nach den geltenden Bestimmungen der BayBO.

Geschlossene und flächenhafte Elemente wie z.B. Gabionen, Sichtbeton, Mauern oder ähnliche durchgehend geschlossene Einfriedungen sind ausgeschlossen. Zum einen werden dadurch negative Umweltauswirkungen vermieden. Zum anderen sollen geschlossene Wirkungen bzw. Abschirmungen im Sinne des o. g. offenen Ortsbilds vermieden werden.

Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für einen Durchgang für Kleintiere beispielsweise Igel zu erhalten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen wird ein offenes und homogenes Ortsbild geschaffen; zugleich werden auch großzügige Gestaltungsspielräume eröffnet.

### 12 Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden ausschließlich über die Ingenrieder Straße und die Allgäuer Straße angebunden. Die Straßenräume sind bereits ausgebaut und entsprechen den Richtlinien der RAS06, wodurch eine Befahrung von Müllfahrzeug und Pkw möglich ist. Die öffentliche Erschließung ist bestandsorientiert gesichert. Die planzeichnerische Festsetzung einer örtlichen Verkehrsfläche innerhalb des Bebauungsplanes ist entbehrlich. Eine gesicherte Erschließung ist im Bestand mit den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen sowie auf Grundlage des rechtskräftigen Baurechts vorhanden.

Die weitergehende private Erschließung der Baugrundstücke (interne Erschließung) ist kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Baugrundstücke sind vollständig auf privater Weise, ggf. unter Hinzunahme von Dienstbarkeiten, zu sichern. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen sind nachrichtlich als Hinweis übernommen, wobei die abschließende Aufteilung und Parzellierung der Grundstücke kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, sondern von den Eigentümern zu regeln ist.

### 13 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Erschließungstechnisch wird auf die Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen. Eine vollständige öffentliche infrastrukturelle Erschließung ist im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen Ingenrieder und Allgäuer Straße vorhanden. Ein Wasser-, Schmutz- und Regenwasserkanal ist vorhanden. Die infrastrukturelle Erschließungskonzeption ist auf der Ebene des Bebauungsplanes ordnungsgemäß nachgewiesen und wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung im Detail vorgelegt.

Das Plangebiet ist an die mengen-/druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung der Stadt angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen städtischen Abwasserentsorgungsanlagen sichergestellt. Die Erschließung ist vollständig über bestehenden Spartenanschlüsse in den oben genannten öffentlichen Verkehrsräumen möglich. Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Ein Brandschutznachweis mit Vorlage des Löschwasserversorgung ist ggf. auf der Ebene der Baugenehmigung vorzulegen. Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss beispielsweise an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Stadt bzw. die Kreisabfallwirtschaft sichergestellt. Nachdem planerisch keine Veränderung an der bestehenden Erschließungssituation erfolgt, wird die Abfallentsorgung bestandsorientiert über die bestehenden öffentlichen Verkehrsräume sichergestellt. Für die Anordnung der Müllbehälterstandplätze sind auf dem Privatgrund geeignete Möglichkeiten geschaffen, ein dauerhaftes Aufstellen auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Gemäß den geltenden Richtlinien ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf natürliche Weise zu bevorzugen. Entsprechend ist das auf den einzelnen Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen vorrangig auf dem jeweiligen Baugrundstück vor Ort durch beispielsweise Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Baugrundstücken beispielsweise aufgrund der Bodenbeschaffenheit oder des Überbauungsanteils nicht möglich, ist das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser (gedrosselt) in die örtliche Kanalisation einzuleiten. Ggf. sind zusätzlich Rückhaltemaßnahmen durch beispielsweise Regenwasserzisternen, Rigolen, etc. vorzusehen. Die konkrete Entwässerung ist auf der Ebene des Bauantrages vorzulegen, da im Zuge des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplanes die finale Vorhabenplanung bzw. die exakte Überbauung nicht vorliegt.

Die Erschließungskonzeption wird nachweislich begründet. Die abschließende Entwässerungsplanung wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Erschließungs- und Ausführungsplanung vorgelegt.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENKW) sind zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)“ zu berücksichtigen.

Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung

der jeweiligen Sickeranlage nach Arbeitsblatt DWA-M 153 nicht ausreichend ist, aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehende Leitungen betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist es notwendig, sich Auskunft über die Lage von Leitungen einzuholen. Zum Schutz von Leitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

## **14 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz**

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Damit wird der Anteil des Oberflächenabflusses gezielt reduziert.

Im Sinne ein- und durchgegrünter Baugrundstücke sind Regelungen auf den privaten Baugrundstücksflächen einzuhalten. Innerhalb der Baugrundstücksflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen, jedoch mindestens ein Baum pro Baugrundstück. Die Standorte der Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücksflächen sind frei wählbar, um die funktionale Anordnung der Wohnnutzung sicherzustellen sowie dem Grundstückseigentümer ausreichende Handlungsoptionen zu eröffnen. Pro Baugrundstück ist somit mindestens ein Baum zu pflanzen. Mit der vorangegangenen Festsetzung wird eine Durchgrünung der privaten Baufläche erreicht und zu gärtnerischer Gestaltung beigetragen. Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet. Zudem sind künstliche Gestaltungen wie die Anlage von Schotter- und Steingärten nicht zulässig, welche mit negativen Auswirkungen im Zuge der Oberflächenaufheizung einhergehen. Gleichzeitig wirken diese der Erhöhung der Biodiversität entgegen und sind daher nicht erlaubt.

Im Zuge der Dorferneuerung wurden im Osten entlang der Allgäuer Straße zwei Bäume gepflanzt. Vorliegend werden diese als zu erhalten festgesetzt, um den Bestand der Einzelbäume zu sichern.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Nachpflanzungen sind spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden. Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet. Eine ökologisch orientierte Ausrichtung der Pflanzmaßnahmen kann durch eine Auswahl bodenständiger (standortheimischer) Arten wie in den Hinweisen aufgeführt unterstützt werden.

## **15 Immissionsschutz**

### **15.1 Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen**

In maßgeblicher unmittelbarer Umgebung sind keine verkehrsintensiven Straßen relevant, die zu Beeinträchtigungen hinsichtlich Verkehrslärmimmissionen führen. Verkehrslärmimmissionen sind daher aufgrund der räumlich ausreichenden Entfernung zu etwaigen relevanten verkehrsintensiven Straßen wie beispielsweise Bundes-, Kreis- oder Staatsstraßen vernachlässigbar. Die umliegenden Straßen umfassen nutzungsübliche Wohnstraßen, wodurch diesbezüglich ebenfalls keine Beeinträchtigungen entstehen. Auch sind in unmittelbarer und relevanter Umgebung keine gewerbelärmintensiven Betriebe vorhanden. Beeinträchtigungen hinsichtlich Gewerbelärmimmissionen sind daher nicht vorhanden. Durch die Planung sind nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

### **15.2 Geruchsmissionen**

In maßgeblicher unmittelbarer Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen relevant, die zu Beeinträchtigungen hinsichtlich Geruchsmissionen führen. Nördlich angrenzend befindet sich auf der Flur-Nr. 84 eine ehemalige Hofstelle, die durch eine genehmigte Nutzungsänderung als Lagerhalle genutzt wird. Die durch die Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehenden Lärm Geruchs- und Staubeinwirkungen sind hinzunehmen und zu dulden.

## **16 Brandschutz**

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Für die Löschwasserversorgung ist der Anschluss an das öffentliche Netz im Bereich der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen maßgebend. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Ein Brandschutznachweis inklusive Löschwasserversorgung ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

## 17 **Klima und Energie**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“ Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz sowie der geltenden Gebäudeenergiegesetze zu errichten. Die Nutzung von Solarenergie kann durch die Installation von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 18 **XPlanung Standard**

XPlanung ist als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten XPlanung-Formats vollvektoriell erstellt.

## 19 **Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 23. Juli 2025

Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise, Entwurf i. d. F. vom 23. Juli 2025

Teil C: Begründung, Entwurf i. d. F. vom 23. Juli 2025

**20 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 23. Juli 2025

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M.Eng. Alexander Frey

*Bad Wörishofen, den .....*

.....  
*Stefan Welzel, Erster Bürgermeister*