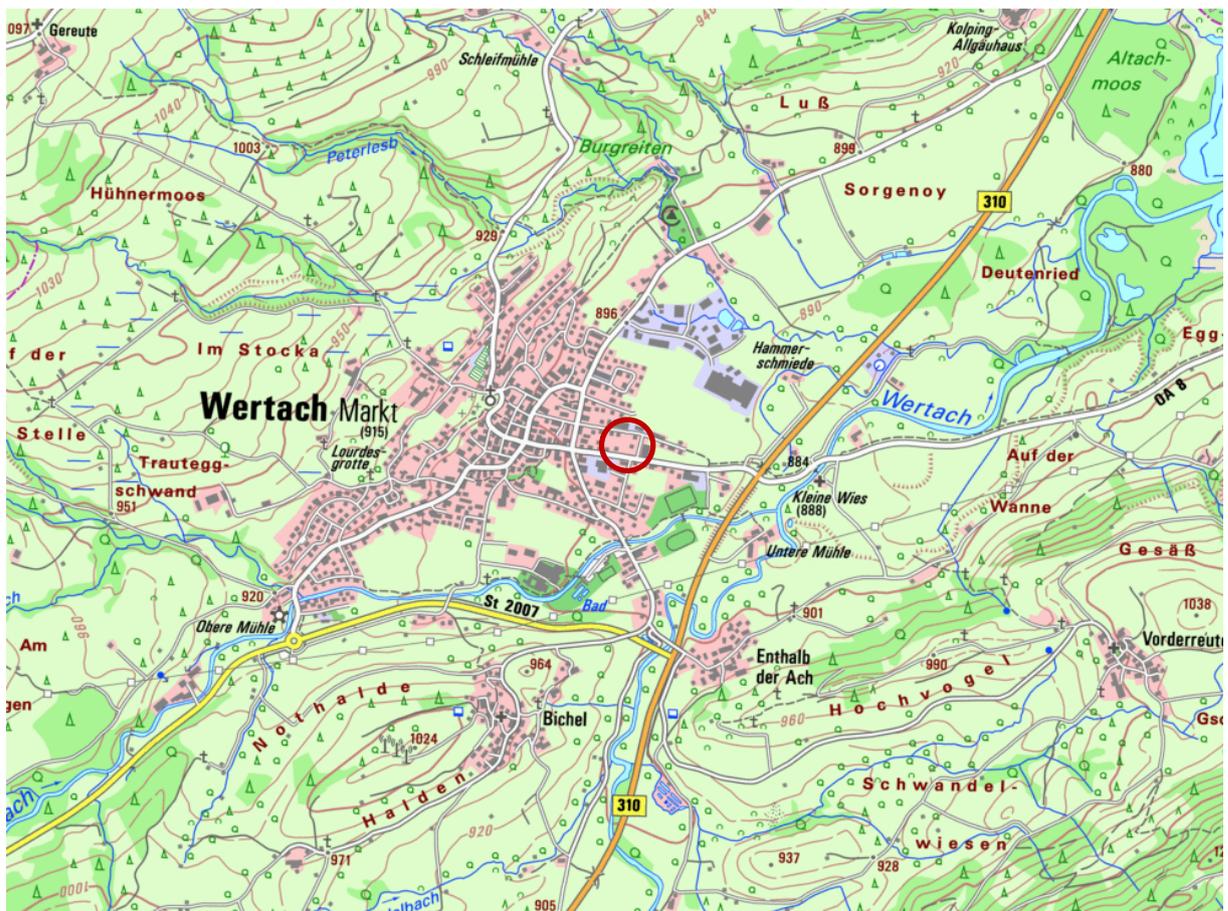


Markt Wertach

# 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage"

Entwurf | Stand: 07.11.2024

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)  
Örtliche Bauvorschriften (BayBo)
- B. Begründung



## GEGENSTAND

1. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage"  
Entwurf | Stand: 07.11.2024

---

## AUFTRAGGEBER

### Markt Wertach

Rathausstraße 3  
87497 Wertach

Telefon: 08365 70210

Telefax: 08365 702122

E-Mail: [rathaus@wertach.de](mailto:rathaus@wertach.de)

Web: [www.markt-wertach.de](http://www.markt-wertach.de)

Vertreten durch: Gertrud Knoll, 1. Bürgermeisterin

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den .....

---

*Simone Knupfer*  
*Dipl. Geographin & Stadtplanerin*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung</b>	<b>5</b>
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	8
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünordnung	10
2.6	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	11
3	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) / bauliche Gestaltung	12
3.1	Dachgestaltung	12
3.2	Weitere örtliche Bauvorschriften	13
4	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme, Hinweise	15
4.1	Planzeichen	15
4.2	Pflanzempfehlung	15
4.3	Sonstige Hinweise	18
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>21</b>
1	Anlass der Planung	21
1.1	Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB	21
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	22
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	22
2.2	Regionalplan der Region Allgäu	24
2.3	Flächennutzungsplan	26
2.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	27
3	Plangebiet	27
3.1	Lage, Größe, Nutzung	27
3.2	Erschließung	28
3.3	Baugrund	29
3.4	Altlasten	29
3.5	Wasserschutz	29
3.6	Bau- und Bodendenkmäler	29
3.7	Immissionsschutz	29

---

<b>4</b>	<b>Zielsetzungen und Konzept</b>	<b>30</b>
4.1	Städtebauliche Ziele	30
4.2	Grünordnerische Ziele	31
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>31</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	31
5.2	Maß der baulichen Nutzung	32
5.3	Bauweise und Baugrenzen	33
5.4	Verkehrsflächen	34
5.5	Grünordnung	34
5.6.	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	36
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>36</b>
6.1	Dachgestaltung	36
6.2	Weitere örtliche Bauvorschriften	37
<b>7</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange</b>	<b>38</b>
<b>8</b>	<b>Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b>	<b>40</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Ausschnitt Strukturkarte LEP (Stand 2022, ohne Maßstab)	22
Abbildung 2:	Ausschnitt Raumstrukturkarte RP Allgäu (ohne Maßstab)	24
Abbildung 3:	Ausschnitt Karte 3 „Natur und Landschaft“ RP Allgäu (ohne Maßstab)	25
Abbildung 4:	Auszug Flächennutzungsplan Markt Wertach (ohne Maßstab)	26
Abbildung 5:	Auszug "Bebauungsplan Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage" (ohne Maßstab)	27
Abbildung 6:	Grüntenseestraße, Blick auf den Geltungsbereich Richtung Osten	28
Abbildung 7:	Grüntenseestraße, Blick auf den Geltungsbereich Richtung Nord-Westen	28
Abbildung 8:	Schleifweg, Blick auf den Geltungsbereich Richtung Süden	28
Abbildung 9:	Blick auf den Geltungsbereich Richtung Westen	28
Abbildung 10:	Beispiele für einen ortstypischen, gärtnerisch ausgestalteten Vorgarten mit standortgerechter Bepflanzung	35

## A SATZUNG

### 1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Marktgemeinderat des Markts Wertach die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil. Sie umfasst das Flurgrundstück Fl.Nr. 214/3 der Gemarkung Wertach und hat eine Größe von ca. 1000 m<sup>2</sup>.

#### Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

- 
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
  - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
  - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

### Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 41), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Wertach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gertrud Knoll, 1. Bürgermeisterin

### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ des Markts Wertach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Wertach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gertrud Knoll, 1. Bürgermeisterin

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“

Innerhalb des Änderungsbereiches werden alle Festsetzungen des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplanes überlagert und vollständig durch nachfolgende Festsetzungen, Hinweise und Bauvorschriften ersetzt:

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



**Mischgebiet (MI) gem. § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO**

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

(s. Planzeichnung)

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung



**maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**

**hier: GRZ = 0,6**

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden, bis maximal 50 % überschritten werden. Höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

WH =  
min. / max.

**Wandhöhe (WH) angegeben in Mindest- und Maximalmaß für Hauptgebäude in Metern**

**hier: min. 5,0 m bzw. max. 8,1 m**

gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

In Metern gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig.

Untergeordnete Gebäudeteile / Anbauten dürfen auch geringere Wandhöhen aufweisen.

(s. Planzeichnung)

ROK =  
+ 0,2 m

**Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude als Höchstmaß**

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garagen, Carports und Tiefgaragenzufahrt darf max. 0,20 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Erschließungsstraße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplante Gebäudeaußenkante der baulichen Anlage wird senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand der Grüntenseestraße verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich 0,2 m ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK).

**ROK = Bezugspunkt Grüntenseestraße + max. 0,2 m**

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen



**Offene Bauweise (o)**

gem. § 22 Abs. 1 BauGB

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bauliche Anlagen sind mit einem Grenzabstand im Sinne des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten.

(s. Planzeichnung)



**Einzelhäuser (E)**

gem. § 22 Abs. 2 BauGB

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



### Baugrenze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten mit Gebäudeteilen vor Baugrenzen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß (untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO) ausnahmsweise zulässig.

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze bzw. der Baufenster zulässig.

(s. Planzeichnung)



### Firstrichtung des Hauptgebäudes, zwingend

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichungen von bis zu 3° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.

(s. Planzeichnung)



### Umgrenzungslinie für Tiefgarage und deren Zufahrt

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Tiefgaragen mit Zufahrten sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragen sind maßgeblich unter dem Hauptgebäude zu errichten.

(s. Planzeichnung)



### Abgrenzung für Stellplätze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen.

(s. Planzeichnung)

### Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsregelung gemäß BayBO zum jeweils gültigen Stand.

## 2.4 Verkehrsflächen



### Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig.



### Gehweg öffentlich, geplant

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Fläche zur Anlage eines befestigten Gehweges, breite 1,5 m

## 2.5 Grünordnung



### Private Grünfläche / Vorgarten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Flächen sind von Bebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden freizuhalten und dienen der Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (z.B. Stauden) sowie als Versickerungsflächen und zur Verdunstungskühlung. Die Flächen sind dorfgerecht gärtnerisch auszugestalten.

Die dargestellten Grünflächen sind in ihrer insgesamten Größe und Lage verbindlich.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

Die Pflanzempfehlung unter Ziffer 4.2 ist zu beachten.

(s. Planzeichnung)



### Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm (1. Wuchsklasse) bzw. von 16-18 cm (2. Wuchsklasse und heimischer Obstbaumhochstamm) gemessen in 1 m Stammhöhe, oder als mehrstämmige Solitärs 3,00 - 3,50 m hoch, zu pflanzen.

Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen, die Lage ist variabel.

Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Eventuell ausgefallene Bepflanzungen sind zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)

## 2.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

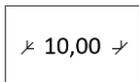


### Fläche für Schneelagerungen

Entlang des Fahrbahnrandes ist auf der gesamten Länge ein 0,5 m breiter Streifen für die Lagerung von Schnee freizuhalten. Einfriedungen etc. sind entsprechend zurückversetzt anzulegen.

Hofzufahrten und Zugänge sind davon ausgenommen.

(s. Planzeichnung)



### Bemaßung

(s. Planzeichnung)

### Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelung sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Im Baugebiet sind für Stellplätze ausschließlich wasserdurchlässige Ausführungen (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster) zulässig. Der erforderliche Unterbau ist entsprechend sickerfähig herzustellen.

### Grundwasserschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässer) sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Eine nachteilige Veränderung des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper (Aufstau, Absenkung, Umlenkung) und/oder die eingebrachten Baustoffe ist unzulässig.

Erdwärmesonden sind zulässig.

### 3 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) / bauliche Gestaltung

#### 3.1 Dachgestaltung

SD

##### Zulässige Dachform für Hauptgebäude:

**hier: Satteldach (SD)**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Für Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig.

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.

Mit Hauptgebäuden direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 40° Dachneigung oder Flachdach

(s. Planzeichnung)

DN=  
25-35°

##### Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude

**hier: 25° bis 35°**

Zulässige Mindest- und Maximalneigung des Daches von Hauptgebäuden in Grad gemessen.

Die festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptdach von Hauptgebäuden.

Im Bereich der Traufe und bei Anbauten sind Abweichungen zulässig.

(s. Planzeichnung)

**Dacheindeckung** gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind nur Dachziegel in einheitlichen roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, matten Farbtönen zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.

Mit Hauptgebäuden direkt verbundene untergeordnete Anbauten sowie Nebengebäude dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: Begrüntes Flachdach, blendfreie Blecheindeckung, Glas

Flachdächer auf Anbauten, Nebenanlagen, Carports, Garagen sind mit Ausnahme von Aufenthaltsflächen, Terrassen und Wegeführung extensiv zu begrünen.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

<b>Dachaufbauten/ Dachgauben</b>	gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Dachaufbauten/Gauben sind für Hauptgebäude zulässig. Pro Gebäude sind nur einheitliche Dachaufbauten/Dachgauben zulässig.
<b>Wiederkehre/ Zwerchgiebel</b>	gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Wiederkehre und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Gauben unzulässig.

### 3.2 Weitere örtliche Bauvorschriften

<b>Solartechnische Anlagen</b>	Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind gemäß Art. 44a BayBO zu errichten. Sie dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Aufständungen sind unzulässig. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,50 m.
<b>Fassaden</b>	Außenwände des Hauptgebäudes sind als hellfarbene Putzflächen oder vollständig holzbekleidet auszuführen. Mindestens sind jedoch zwei Gebäudeseiten (davon eine traufseitig) anteilig (mind. 1/3 pro Fassadenseite) oder vollständig mit Holz zu bekleiden. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben oder mit glänzenden Oberflächen sind auf Außenwandflächen nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen/Materialien zulässig. Garagentore und Gebäudeaußentüren mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Fassaden von Garagen bzw. Carports müssen entweder vollständig mit Holz verkleidet sein oder anteilig mit Holz (min. 1/3 der Außenwandfläche) verkleidet und in Kombination mit hellfarbenem Putz ausgeführt werden. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben oder mit glänzenden Oberflächen sind auf Außenwandflächen von Garagen bzw. Carports unzulässig.
<b>Anzahl der Stellplätze</b>	Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu erstellen. Im Übrigen gilt § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellIV) mit der dazugehörigen Anlage. Die Errichtung von Radabstellanlagen wird ausdrücklich empfohlen.

---

<b>Einfriedungen und Stützmauern</b>	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune, Staketenzäune oder heimische Schnitthecken (z.B. Hainbuche) zulässig. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse) sind unzulässig.</p> <p>Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.</p> <p>Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind. Die maximal zulässige Höhe liegt bei 1,00 m.</p> <p>Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,9 m nicht überschreiten.</p>
<b>Gelände-modellierungen</b>	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Abgrabungen und Aufschüttungen für die im Zuge der Bebauung erforderlichen Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind nur in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser bei Starkregen sind ebenfalls zulässig.</p> <p>Jegliche Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Sie müssen auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.</p>
<b>Gartenanlagen/Schottergärten</b>	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Gartenflächen sind mit Vegetationsdecke anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig.</p>
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	<p>Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, Hydranten etc., die etwa für die Stromversorgung notwendig werden, sind entlang öffentlicher Straßen und Wege auf den Privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden.</p>
<b>Werbeanlagen</b>	<p>Es gilt die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen des Marktes Wertach vom 03.11.2015 in der aktuellen Fassung.</p>

## 4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme, Hinweise

### 4.1 Planzeichen



**Flurgrenze, Bestand**  
(nachrichtliche Darstellung)



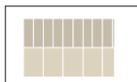
**Flurnummer, Bestand**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Bestandsgebäude**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Bestandsgebäude, Teil-Abbruch erforderlich**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Gebäude, Planung**  
(nachrichtliche Darstellung)

### 4.2 Pflanzempfehlung

#### Pflanzempfehlungen

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollen heimische Arten bevorzugt verwendet werden. Untenstehende Liste ist unvollständig und um andere heimische Arten erweiterbar. Baumarten, welche dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegen sind hier mit „\*“ gekennzeichnet. Für diese Baumarten sollen nur geeignete Gehölze, welche der Herkunft des FoVG entsprechender, gepflanzt werden:

#### Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn*	Acer platanoides
Berg-Ahorn*	Acer pseudoplatanus
Rotbuche*	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche*	Quercus robur
Winter-Linde*	Tilia cordata
Sommer-Linde*	Tilia platyphyllos

#### Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sandbirke*	Betula pendula
Hainbuche*	Carpinus betulus
Vogelkirsche*	Prunus avium

**Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typische Kern- und Steinobstarten

**Hecken und Sträucher:**

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stachelbeere	Ribes grassularia
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Johannisbeere	Ribes nigra, Ribes alpina
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

**Zwerghecken:**

Schwarzer Geißklee	Cytisus nigricans
Seidelbast	Daphne mezereum
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare, Lodense
Bibernellrose	Rosa pimipinellifolia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

**Kletterpflanzen / Ranker:**

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidate 'Veitchii'

**Spalierobst:**

Äpfel (*Malus domestica*):

Sommerapfel	z. B. "James Grieve", "Retina"
Herbstapfel	z. B. "Borowinka", "Santana"
Winterapfel	z. B. "Elstar", "Josef Musch"

Birnen (*Pyrus communis*):

Sommerbirnen z. B. "Clapps Liebling", "Gute Graue"

Herbstbirnen z. B. "Conference", "Gute Luise"

Winterbirnen z. B. "Alexander Lucas", "Madame Verté"

Zwetschgen / Pflaumen (*Prunus domestica*):

Zwetschgen z. B. "Bühlers Frühzwetschge", "Hanita"

Pflaumen z. B. "Königin Victoria", "The Czar"

**Stauden für sonnige Standorte:**

Feigenblättrige Stockrose	<i>Alcea ficifolia</i>
Schafgarbe – in Sorten	<i>Achillea filipendulina</i>
Frauenmantel 'Robusta'	<i>Alchemilla mollis</i> 'Robusta'
Gewöhnliche Akelei	<i>Aquilegia vulgaris</i>
Frauenmantel 'Robusta'	<i>Alchemilla mollis</i> 'Robusta'
Sonnenhut - in Sorten	<i>Echinacea</i> Hybriden
Wiesen-Storchschnabel	<i>Geranium pratense</i>
Nachtviole	<i>Hesperis matronalis</i>
Taglilie	<i>Hemerocallis</i> Wildarten
Zitronenmelisse	<i>Melissa officinalis</i>
Sonnenhut - in Sorten	<i>Echinacea</i> Hybriden
Woll-Ziest	<i>Stachys grandiflora</i>

**Stauden für schattige Standorte:**

Waldgeißbart	<i>Aruncus dioicus</i>
Frauenmantel 'Robusta'	<i>Alchemilla mollis</i> 'Robusta'
Frauenmantel 'Robusta'	<i>Carex morrowii</i> 'Variegata'
Pfirsichblättrige Glockenblume	<i>Campanula persicifolia</i> 'Grandiflora Coerulea'
Storchschnabel	<i>Geranium renardii</i> 'Philippe Vapelle'
Taglilie	<i>Hemerocallis</i> Hybride 'Corky'
Gelapptblättrige Waldsteinie	<i>Waldsteinia geoides</i>

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gem. Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551 gelten. Hier wird auch auf die

Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau verwiesen.

### 4.3 Sonstige Hinweise

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Ggf. ist zu diesem Zweck die Errichtung einer Retentionsfläche sinnvoll. Ausnahmsweise ist ein Einleiten überschüssigen Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal nach enger Absprache mit der Marktgemeinde zulässig.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, sind insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen wird eine durch ein geologisches Fachbüro durchgeführte Baugrunduntersuchung empfohlen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

#### **Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsgebot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für die Baufeldfreimachung.

Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten.

**Insektenschutz/  
Beleuchtung**

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendigste Minimum zu reduzieren. Nach Möglichkeit sind Bewegungsmelder zu verwenden, um Beleuchtungszeiten zu reduzieren.

**Baugrund**

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

**Geologischer  
Untergrund**

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Bodenbeschaffenheit,  
Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

**Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

**Umgang mit  
archäologischen  
Funden**

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen archäologische

---

	<p>Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes und der Unteren Denkmalbehörde entziehen können.</p> <p>Solche neu aufgefundenen Objekte sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hauptsitz: Hofgraben 4, 80539 München) oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.</p>
<b>Kampfmittelbelastung</b>	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen (s. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 (AllMBl. S. 136).</p>
<b>Grundstücksteilungen</b>	<p>Grundstücksteilungen sind mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Durch Grundstücksteilungen dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB).</p>
<b>PV-Pflicht</b>	<p>Auf die Pflichten zur Installation von PV-Anlagen gem. Art. 44a BayBO wird hingewiesen.</p>
<b>Wasserversorgung</b>	<p>Das Mischgebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass jederzeit ausreichend Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auch im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit zu klären.</p>
<b>Brandschutz</b>	<p>Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.</p>
<b>Lesbarkeit der Planzeichnung</b>	<p>Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.</p>
<b>Plangenaugigkeit</b>	<p>Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte von Markt Wertach erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.</p>

## B BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass der Planung

Der Markt Wertach möchte auf die Bedürfnisse ortsansässiger Betriebe eingehen und ideale Voraussetzungen für deren Wachstum schaffen. Dies soll unter anderem durch die Bereitstellung von, den Anforderungen entsprechenden Entwicklungsflächen erreicht werden. Dabei soll das Außenwachstum auf ein Minimum reduziert werden, die derzeitige Siedlungsstruktur, so weit möglich, in ihrer Ausdehnung erhalten bleiben und zudem verstärkt auf qualitätsvolle Nachverdichtung und Innenentwicklung gesetzt werden.

Der Handwerksbetrieb Thomma (Heizung/Sanitär) aus Wertach benötigt eine Entwicklungsfläche zur Umsiedelung des Firmengeländes samt Wohnräumen aus der zentralen Ortsmitte heraus an den östlichen Ortsrand. Zwar ist die Präsenz verträglicher Handwerksbetriebe in der zentralen Ortsmitte sehr wünschenswert, jedoch ist der derzeitige Standort den Anforderungen des Unternehmens nicht mehr gewachsen. Für dieses Vorhaben wurde deshalb ein geeignetes unbebautes Grundstück an der Grüntenseestraße ausfindig gemacht. Der dieses Grundstück betreffende, derzeit rechtsgültige Bebauungsplan setzt bzgl. dem Maß der baulichen Nutzung jedoch enge Regelungen fest, die einem Handwerksbetrieb dieser Art nicht gerecht werden können.

Der neue Standort befindet sich im Innenbereich des Markt Wertach und das Vorhaben wird sowohl inhaltlich (Sicherung eines Handwerksbetriebes im Ort) als auch funktional (Mischnutzungen in der näheren Umgebung: Einzelhandel, Feuerwehr etc.) und städtebaulich (größere Kubaturen in unterschiedlicher Ausrichtung beidseits entlang der Grüntenseestraße) an diesem Standort als verträglich erachtet.

Da der Flächennutzungsplan an dieser Stelle bereits ein Mischgebiet vorsieht, ist eine Änderung nach aktuellem Stand nicht erforderlich.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan schafft der Markt Wertach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zukunftsfähige Entwicklung des ortsansässigen Handwerksbetriebs Thomma und treibt zudem die qualitätsvolle Innenentwicklung und Nachverdichtung entlang der Grüntenseestraße voran.

#### 1.1 Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage““ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei eine Fläche im Innenbereich von ca. 1046 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan regelt die Errichtung eines Gebäudes für einen Handwerksbetrieb mit Wohnnutzung. Die zulässige Grundfläche von max. 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird deutlich unterschritten. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens

nach § 13a BauGB gegeben. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß der Strukturkarte aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2022 liegt der Markt Wertach landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum östlich der Oberzentren Immenstadt im Allgäu und Sonthofen und südlich von Kempten (siehe Abbildung 1). Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesprogramm (stand 01. Juni 2023) die nachstehenden relevanten Ziele und Grundsätze.

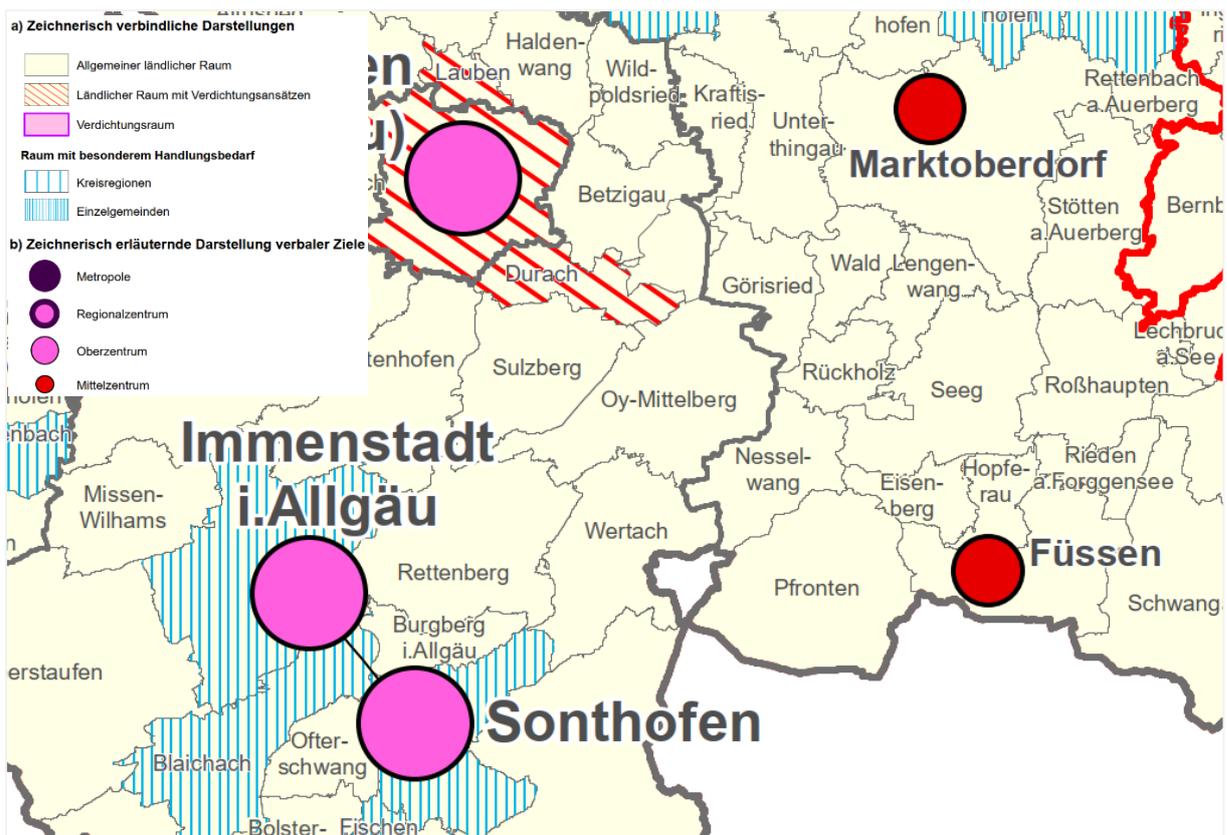


Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte LEP (Stand 2022, ohne Maßstab)

---

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

„[...] Die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] sollen] geschaffen oder erhalten werden.“

1.1.3 Ressourcen schonen:

„Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.“

1.3.1 Klimaschutz:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.“

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden [...].“

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel:

„Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] und] er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren [...] kann.“

„Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden.“

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

„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.“

„Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

### 5.1 Wirtschaftsstruktur:

„Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ steht den o.g. landesplanerischen Zielen und Grundsätzen nicht entgegen. Sie spiegelt besonders die Vorgaben einer nachhaltigen Raumentwicklung, des Schonens der Flächenressourcen durch Mehrfachnutzung, der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und fördert eine nachhaltige Ansiedelung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

## 2.2 Regionalplan der Region Allgäu

Im Regionalplan der Region Allgäu aus dem Jahr 2007 (geändert 2018) liegt der Markt Wertach leicht südlich der Entwicklungsachse Kempten – Füssen und ist als „Alpengebiet“ gekennzeichnet (siehe Abbildung 2).

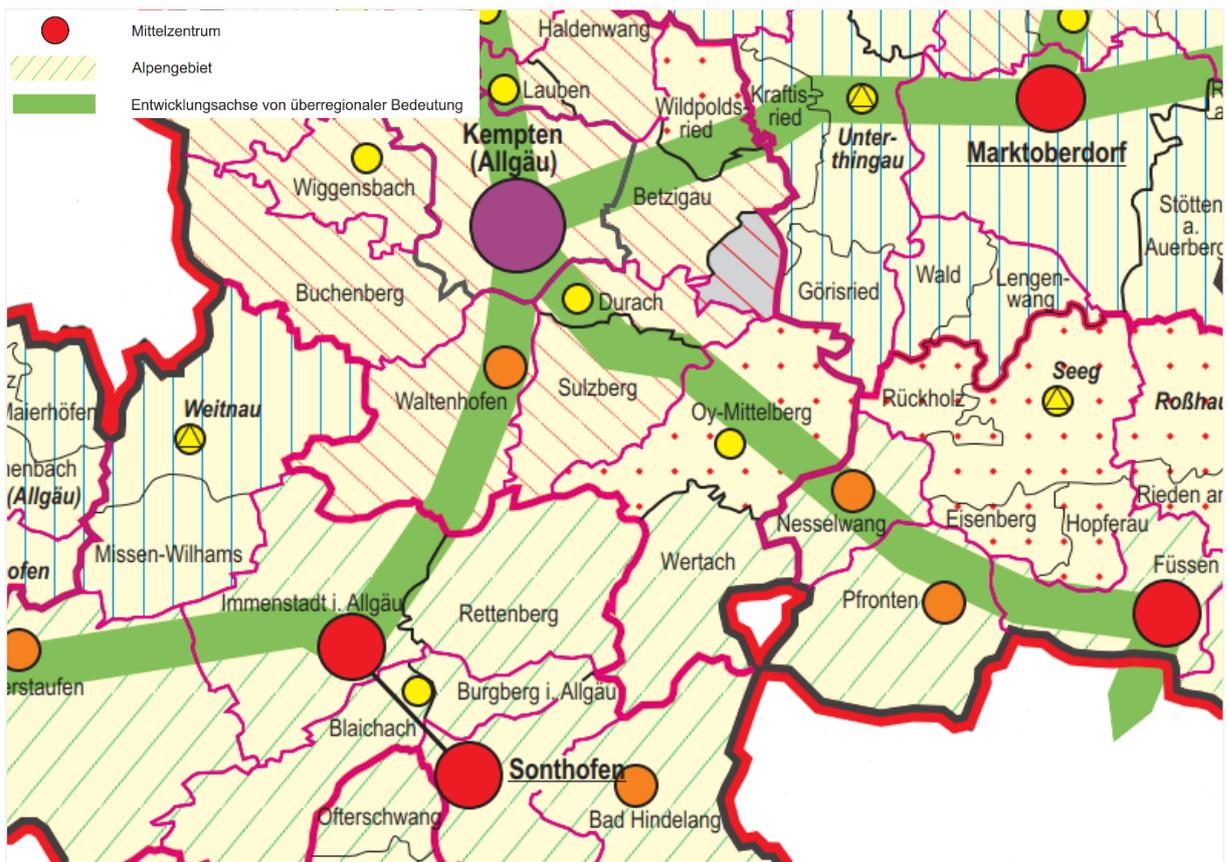


Abbildung 2: Ausschnitt Raumstrukturkarte RP Allgäu (ohne Maßstab)

Die Marktgemeinde ist zudem von den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten „Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“ und „Gebiet Edelsberg – Breitenberg“ (Teil B, I 2.1 Z19) sowie zwei Landschaftsschutzgebieten umgeben (siehe Abbildung 3).

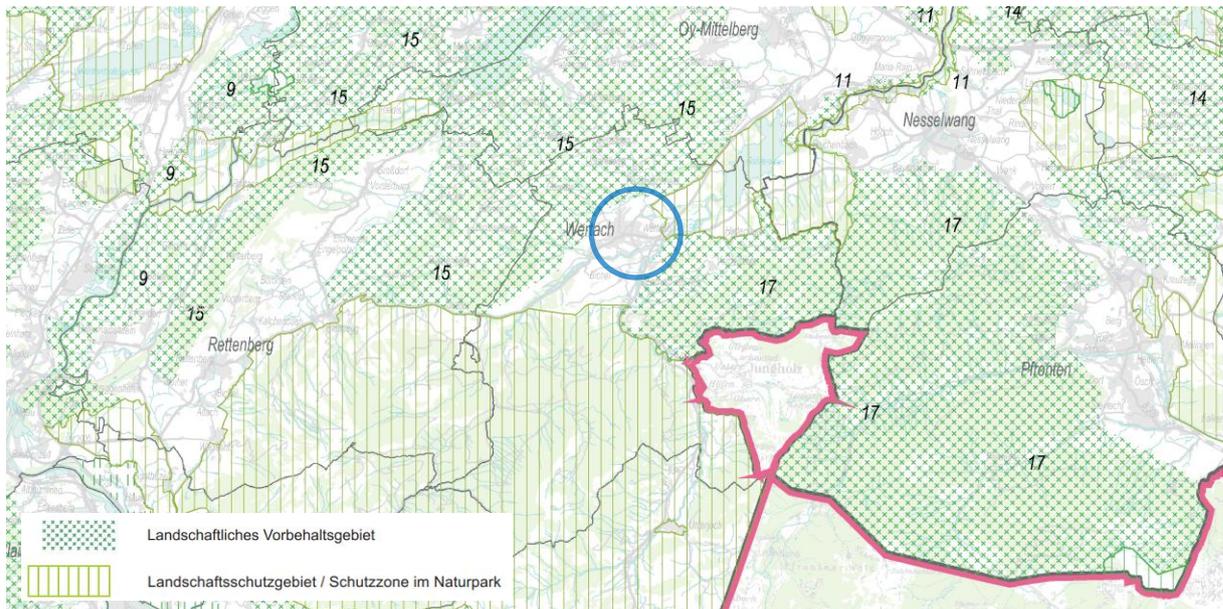


Abbildung 3: Ausschnitt Karte 3 „Natur und Landschaft“ RP Allgäu (ohne Maßstab)

Für das gegenständliche Vorhaben trifft der Regionalplan Allgäu folgende relevante Aussagen:

#### **Teil A – Überfachliche Ziele und Grundsätze:**

##### Kapitel I – Allgemeine Ziele und Grundsätze:

„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 versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.“ (1 G1)

„In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.“ (2 Z)

#### **Teil B – Fachliche Ziele und Grundsätze:**

##### Kapitel I – Wirtschaft:

„In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.“ (1.1 G1)

„Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.“ (1.1 G2)

„Der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte [kommt] besondere Bedeutung zu.“ (1.2 G)

##### Kapitel V – Siedlungswesen:

„Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.“ (1.1 G)

„In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. [...]“ (1.2 Z)

„Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.“ (1.3 Z2)

„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 landchaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.“ (1.7 Z)

Die Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplans Allgäu. Sie unterstützt das Ziel die Region als nachhaltigen Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung zu sichern und die natürlichen Ressourcen zu schützen. Zudem wird angestrebt, die wirtschaftliche Entwicklung durch die Stärkung von Unternehmen, die Schaffung geeigneter Gewerbestandorte und die Entwicklung einer organischen Siedlungsstruktur zu fördern, während gleichzeitig der Flächenverbrauch minimiert und bestehende Strukturen bewahrt werden sollen.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB generell aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan von Markt Wertach wird das Plangebiet als „Mischnutzung (M)“ (hellbraun) gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ist ebenfalls eine Nutzungsmischung vorgesehen. Neben einer Wohnnutzung soll im selben Gebäude ein Gewerbebetrieb untergebracht werden, der das Wohnen nicht wesentlich stört.

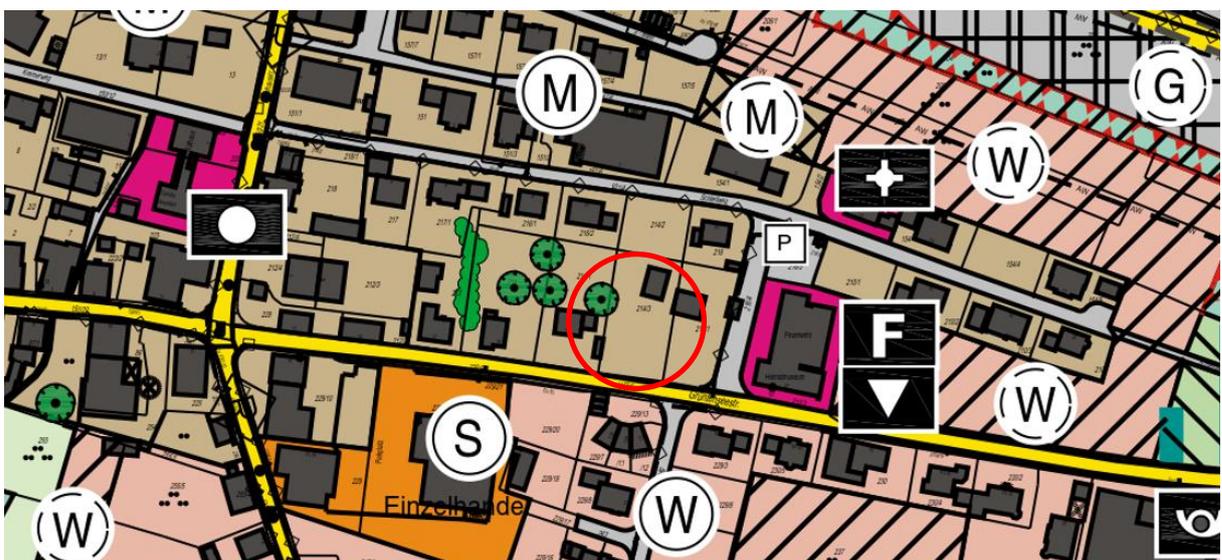


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan Markt Wertach (ohne Maßstab)

## 2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der mit dem gegenständlichen Bebauungsplan überplant wird.

Der „Bebauungsplan Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ (1987) sieht an der Stelle des Plangebiets eine Wohnbebauung mit Garage vor, deren Anforderungen bzgl. Bauweise und Maß der baulichen Nutzung sehr eng gefasst in die Satzung und Planzeichnung aufgenommen wurden (siehe Abbildung 5). Die Errichtung eines bedarfsgerechten Betriebsgebäudes mit den zugehörigen Freiflächen und Betriebsabläufen ist im Rahmen der sehr engen Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes allerdings nicht möglich. Aus diesem Grund wird der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich überlagert und durch die gegenwärtige Planung vollständig ersetzt.



Abbildung 5: Auszug "Bebauungsplan Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage" (ohne Maßstab)

## 3 Plangebiet

### 3.1 Lage, Größe, Nutzung

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortsgebiet von Markt Wertach und ist nahezu vollständig von Wohngebäuden umgeben. Östlich des Geltungsbereichs liegt eine unbebaute Grünfläche, die laut Bebauungsplan eine Wohnbebauung vorsieht. Daran angrenzend steht das derzeitige Feuerwehrhaus des Markts Wertach. Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein größerer Einzelhandelsbetrieb sowie eine Grünfläche, die zeitnah ebenfalls mit einem Wohngebäude bebaut werden soll. Nördlich und Nord-östlich stehen zudem zwei Stadel, die teilweise etwas in das Grundstück hineinragen.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 1046 m<sup>2</sup> und bezieht sich auf das Flurgrundstück mit der Nummer 214/3 der Gemarkung Wertach. Das Plangebiet befindet sich auf 897 m über NHN und weist keine nennenswerte Steigung auf.

Derzeit wird das Areal als Grünfläche genutzt.



Abbildung 6: Grüntenseestraße, Blick auf den Geltungsbereich Richtung Osten



Abbildung 7: Grüntenseestraße, Blick auf den Geltungsbereich Richtung Nord-Westen



Abbildung 8: Schleifweg, Blick auf den Geltungsbereich Richtung Süden



Abbildung 9: Blick auf den Geltungsbereich Richtung Westen

### 3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich liegt im vollständig erschlossenen Ortsgebiet von Markt Wertach und wird über die Grüntenseestraße erschlossen, die eine Verbindung mit dem Ortskern sowie zur B 310 darstellt.

Die Bushaltestelle ‚Wertach Rathaus‘ ist fußläufig innerhalb von 5 min zu erreichen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich zudem ein Gehweg. Für Radfahrende ist keine gesonderte Infrastruktur vorgesehen. Um die Anlage eines nordseitigen öffentlichen straßenbegleitenden Gehweges mittelfristig zu ermöglichen, wird die hierfür erforderliche Fläche (1,5 m Breite) bereits entsprechend gesichert/festgesetzt.

---

### **3.3 Baugrund**

Es sind keine bautechnischen Probleme hinsichtlich Gründung, Vernässung, Setzungsverhalten etc. im Geltungsbereich bekannt. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Die Beauftragung eines Baugrundgutachtens durch den Bauherrn wird allgemein empfohlen.

### **3.4 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### **3.5 Wasserschutz**

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Wasserschutzgebiete sowie wassersensible Bereiche ausgewiesen.

### **3.6 Bau- und Bodendenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. In der Satzung wird unter Ziffer A4.3 „Sonstige Hinweise“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen archäologischen Bodendenkmälern hingewiesen.

### **3.7 Immissionsschutz**

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich der Änderung ebenfalls ein Mischgebiet vor. Die Nutzungsart im Geltungsbereich ändert sich somit nicht. Möglicherweise entstehenden Emissionen eines im Mischgebiet zulässigen Betriebs gem. §6 BauNVO werden an diesem Standort als unkritisch erachtet. Im unmittelbaren Anschluss grenzen planungsrechtlich ebenfalls gemischte Bauflächen bzw. Mischgebietsnutzungen an.

Das gegenständliche Vorhaben wird hinsichtlich seiner Nutzungsart (Handwerk, Laden, Kundenverkehr) als unkritisch für ein Mischgebiet erachtet. Es findet weder eine Produktion noch ein Nachtbetrieb statt. Bereits im Bestand lag es in der zentralen Ortsmitte und hat hier konfliktfrei funktioniert.

Die dem Vorhaben zugrunde liegende Planung sieht neben betrieblichen Lager- und Bürotätigkeiten, welche Immissionstechnisch unbedenklich sind, zudem eine Wohnnutzung in den Obergeschossen vor. Darüber hinaus werden Zuliefer- und Ladetätigkeiten des geplanten Betriebes über eine Rampe östlich des Gebäudes in das Untergeschoß verlegt. Auf diese Weise können etwaig anfallende Lärm Emissionen verringert werden.

---

## 4 Zielsetzungen und Konzept

### 4.1 Städtebauliche Ziele

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die Ansiedlung eines Handwerksbetriebs mit Lager- und Büroflächen. Für dessen Betrieb sollen optimale, bedarfsgerechte Rahmenbedingungen geschaffen werden, die reibungslose Betriebsabläufe und gute Arbeitsbedingungen ermöglichen.

Der zugrundeliegende, nun überplante Bebauungsplan „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ wurde diesen Bedürfnissen, insbesondere bzgl. dem Maß der baulichen Nutzung, nicht gerecht. Um das längliche Grundstück möglichst effizient nutzen zu können und den Anforderungen des Betriebs gerecht zu werden, wird die Firstrichtung um ca. 90° gedreht und das Baufenster vergrößert.

Da es sich um ein Mischgebiet handelt, ist in den Obergeschossen des Gebäudes zudem eine Wohnnutzung vorgesehen.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist die verträgliche und harmonische Eingliederung des Baukörpers in das bestehende Ortsbild. Dorf- und regionaltypische Baustrukturen sollen in ihren Grundzügen gewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sind besonders die verwendeten Materialien und Farben, die Dachneigung, die Gebäudehöhe sowie die Situierung des Baukörpers entscheidende Faktoren. Es soll der Rahmen für die Errichtung eines zeitgemäßen und zugleich die Wertacher Identität widerspiegelnden Gebäudes geschaffen werden.

Wegen der städtebaulich prominenten Lage des Plangebietes, an der östlichen Ortseinfahrt (Grüntenseestraße), wird besonderer Wert auf die Gestaltung der straßenzugewandten Seite des Gebäudes und insbesondere deren Erdgeschosszone gelegt. Der Ruhende Verkehr soll aus diesem Grund nicht straßenbegleitend angeordnet sein. Stellplätze befinden sich seitlich und hinter dem Gebäude. Zudem werden Zuliefer- und Ladetätigkeiten über eine Rampe östlich des Gebäudes in das Untergeschoß verlegt. Auf diese Weise können auch etwaig anfallende Lärm Emissionen vermieden werden.

Darüber hinaus wird das übergeordnete städtebauliche Ziel der qualitätvollen Innenentwicklung, der Aktivierung von Baulandreserven und des Ausschöpfens innerörtlicher Flächenpotentiale und damit einer für den Markt Wertach wichtigen Nachverdichtung in der Grüntenseestraße verfolgt.

Zusammengefasst liegen dem gegenständlichen Bebauungsplan folgende städtebauliche Zielsetzungen zugrunde:

- Qualitätvolle Innenentwicklung, Aktivierung von Baulandreserven, Nachverdichtung
- Effiziente und den Anforderungen des Handwerksbetriebs gerechte Ausnutzung der Fläche
- Wohnnutzung in den Obergeschossen
- Verträgliche Eingliederung des Baukörpers in das Wertacher Ortsbild durch Festsetzen dorf- und regionaltypischer Baustrukturen
- Orientierung am Bestand

- Sinnvolles Platzieren des Ruhenden Verkehrs

## 4.2 Grünordnerische Ziele

Das grünordnerische Konzept sieht eine gärtnerisch ausgestaltete Begrünung auf der Vorderseite des Gebäudes hin zur Straße vor. Außerdem sind innerhalb des Geltungsbereichs zwei einheimische Bäume (in variabler Lage) zu pflanzen, die vorwiegend ökologische und mikroklimatische Funktionen erfüllen. Nebengebäude mit Flachdach sind grundsätzlich zu begrünen.

Da das eher kleine Grundstück auf Grund seiner Nutzung einem entsprechend hohem Versiegelungsdruck ausgesetzt ist, sollen Stellplätze wasserdurchlässig ausgeführt werden. Verkehrsflächen, welche nicht zwingend versiegelt sein müssen, sollen ebenfalls wasserdurchlässig gehalten werden. Zudem soll die geplante Tiefgarage maßgeblich unter dem Hauptgebäude entstehen, um die Versiegelung so gering als möglich zu halten.

Eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna soll angestrebt werden. Die Flächeninanspruchnahme und sonstige Beeinträchtigungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt sind auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

Zusammengefasst liegen dem gegenständlichen Bebauungsplan folgende grünordnerische Zielsetzungen zugrunde:

- ausgewogenes Verhältnis zwischen Baukörper und Freiraum sowie gärtnerischer Ausgestaltung
- Mikroklimatische Funktion der Begrünung
- Ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna
- Minimaler Versiegelungsgrad

## 5 Festsetzungskonzept

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Flächennutzungsplan und dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ (1987) bleibt auch in dessen 1. Änderung ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses ermöglicht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen, wie etwa die eines Handwerksbetriebs, sofern diese für die angrenzenden Wohnungen nicht maßgeblich störend sind und schafft dadurch lebendige, alltagsrelevante Quartiere.

Da sich der Geltungsbereich eher im äußeren Teil des Innenbereichs befindet und einen Übergang zur Ortsrandlage schafft, sind neben Geschäft- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch Gartenbaubetriebe zulässig. Aus dem selben Grund sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten unzulässig, da diese dem zentralen

Ortskern vorbehalten sein sollen. Für Tankstellen ist der Geltungsbereich auf Grund seiner Größe gänzlich ungeeignet.

Das gegenständliche Vorhaben sieht neben betrieblichen Lager- und Bürotätigkeiten, welche Immissionstechnisch unbedenklich sind, zudem eine Wohnnutzung in den Obergeschossen vor.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl (GRZ):**

Die höchstzulässige GRZ beträgt 0,6. Diese orientiert sich an §17 BauNVO und ist als Obergrenze zu verstehen. Da es sich um ein, für einen Gewerbebetrieb, eher kleines Baugrundstück handelt, soll durch eine verhältnismäßig hohe GRZ eine optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche ermöglicht werden. Dies begünstigt außerdem die Ansiedelung eines Gewerbebetriebes im Innenbereich des Ortes und sorgt für einen effizienten Umgang mit Flächenreserven der Gemeinde. Da benachbarten Grundstücken teilweise eine ähnliche GRZ zugrunde liegt, können negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen werden. Zudem wird Spielraum für etwaige Um- oder Nachnutzungen gewährleistet.

Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig. Diese dienen ebenfalls der optimalen und effizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

### **Wandhöhe (WH):**

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch Festsetzung der Wandhöhe geregelt. Dabei wird die Oberkante Rohfußboden (ROK) als Bezugshöhe herangezogen.

Die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen ist auf 8,10 m beschränkt. Die Höhe orientiert sich maßgeblich an der umliegenden Bestandsbebauung; insbesondere an den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen die entlang der Grüntenseestraße, in Richtung Ortskern stehen. Die Festsetzung der minimalen Wandhöhe auf 5,0 m stellt sicher, dass ein städtebaulich wirksamer Baukörper entsteht, der den Straßenraum der Grüntenseestraße fasst und zu einem harmonischen, typischen Ortsbild beiträgt. Die Begrenzungen erfolgen im Sinne der gewünschten Ortsbildentwicklung.

Auf die zusätzliche Festsetzung von Vollgeschoßen wird verzichtet.

### **Rohfußbodenoberkante (ROK)**

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garagen, Carports und Tiefgaragenzufahrt darf max. 0,20 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Erschließungsstraße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Das Gelände ist weitgehend eben. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK) in Metern über der Erschließungsstraße soll für die Hauptgebäude sichergestellt werden, dass sich die Baukörper bestmöglich in das Bestandsgelände einfügen, Sprünge zwischen benachbarten Gebäuden vermieden werden und dass Grundstück stark modelliert oder aufgefüllt wird.

---

## **Gestaltungsvorschriften**

Es wird auf weitere Gestaltungsvorschriften in den örtlichen Bauvorschriften hingewiesen (siehe Kapitel 6).

### **5.3 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird eine offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand gemäß Art. 6 BayBO festgesetzt. Zudem sind nur Einzelhäuser zulässig. In Wertach entspricht diese Festsetzung der mehrheitlichen Bebauung im Siedlungsgebiet. Auch der ursprüngliche Bebauungsplan „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ sah eine solche Bauweise vor.

#### **Baugrenzen und Baulinie**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt. Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker etc.) außer Betracht bleiben, bis zu 1,0 m zulässig (gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Aufgrund des haufendörflichen Gefüges wird dies als nicht städtebaulich nicht störend erachtet. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass ausreichend Gestaltungsspielraum für die Ausdehnung des Baukörpers und dessen spezifische Anforderungen gewährleistet ist. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

#### **Firstrichtung**

Hinsichtlich der Firstrichtung sind in der Grüntenseestraße sowohl giebelseitige als auch traufseitige Ausrichtungen an der Straße üblich, die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen entlang der Grüntenseestraße sind dabei mehrheitlich giebelständig. Da die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes die Ansiedelung einer gewerblichen Nutzung auf einer dafür kleinen Parzelle begünstigen soll, ist eine optimale Ausnutzung wesentlich. Indem die Firstrichtung parallel zur längeren Seite des Baufensters verläuft, wird eine optimale Baufensterausnutzung sichergestellt. Entsprechend ist dort ein firstständiges Gebäude festgesetzt. Eine Abweichung der Firstrichtung um bis zu 3° gegenüber der Plandarstellung ist zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehre oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.

---

## **Umgrenzungslinie für Stellplätze und Tiefgaragen**

Wegen der städtebaulich prominenten Lage des Plangebietes, an der östlichen Ortseinfahrt (Grüntenseestraße), wird besonderer Wert auf die Gestaltung der straßenzugewandten Seite des Gebäudes und insbesondere deren Erdgeschosszone gelegt. Der Ruhende Verkehr soll aus diesem Grund nicht straßenbegleitend angeordnet sein; Stellplätze können seitlich und hinter dem Gebäude angeordnet werden.

Die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage bietet Platz für Lagerflächen bzw. Stellplätze für Betriebsfahrzeuge. Die Tiefgarage soll sich dabei maßgeblich unter dem Hauptgebäude befinden und nach Möglichkeit dessen Grundfläche nicht überschreiten, auch um unnötige Versiegelungen der Fläche zu vermeiden. Die Zufahrt der Tiefgarage ist östlich des Baukörpers situiert. Durch das Zurücksetzen wird einerseits deren städtebauliche Wirkung auf den Öffentlichen Straßenraum reduziert und andererseits eine übersichtliche Verkehrssituation geschaffen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt dabei über die Grüntenseestraße.

Die Tiefgarage ermöglicht optimierte Betriebsabläufe auf dem kleinen Flurstück, reduziert Versiegelung und Flächenverbrauch durch Mehrfachnutzung der Grundfläche und bietet eine Abschirmung von etwaig anfallenden Emissionen durch Verladetätigkeiten.

### **Abstandsflächen**

Es gilt die Abstandsregelung gemäß BayBO zum jeweils gültigen Stand.

## **5.4 Verkehrsflächen**

Durch die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes werden bestehende öffentliche Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt.

Entlang der Grüntenseestraße sind zwei Zufahrtsmöglichkeiten gegeben, welche die Tiefgarage und die westlich situierten Stellplätze und den Hinterhof voneinander getrennt erschließen. Dazwischen ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine Vorgartennutzung zu ermöglichen. Durch die geplante gewerbliche Nutzung ist von keinem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Grüntenseestraße auszugehen.

Bisher wird das nördlich angrenzende, in Insellage gelegene, Flurstück 214/4 über eine private Zufahrt innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung erschlossen. Diese muss außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, durch eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit zur Einräumung des Wegerechtes, gesichert werden.

## **5.5 Grünordnung**

Wegen dem hohen zulässigen Maß der baulichen Nutzung sieht die Gemeinde das Erfordernis, eine Festsetzung zur Bepflanzung der Privatgrundstücke zu treffen, um einen gewissen Grad an grünordnerischen Strukturen im Plangebiet zu schaffen. Deshalb sind innerhalb des Geltungsbereichs zwei

heimischer Bäume (in variabler Lage) zu pflanzen. Eine Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze kann entsprechend der Pflanzempfehlungen vorgenommen werden.

Darüber hinaus sieht das grünordnerische Konzept eine gärtnerisch ausgestaltete private Grünfläche auf der Vorderseite des Gebäudes, zur Straße hin vor. Wegen der städtebaulich prominenten Lage des Plangebietes, an der östlichen Ortseinfahrt (Grüntenseestraße), wird besonderer Wert auf die Gestaltung der straßenzugewandten Erdgeschossvorzone gelegt. Zur Bepflanzung der Vorgartenfläche sind heimische und standortgerechte Gehölze entsprechend der Pflanzempfehlung zu verwenden. Diese können z.B. als Gehölzgruppen oder eine Staudenpflanzung umgesetzt werden. Im Falle einer Einfriedung sollte diese ortstypisch und durchlässig sein, wie zum Beispiel ein Staketenzaun aus Holz. Ein gärtnerisch ausgestalteter Vorgarten entsprechend diesen Bestimmungen kann beispielsweise wie folgt umgesetzt werden:



Abbildung 10: Beispiele für einen ortstypischen, gärtnerisch ausgestalteten Vorgarten mit standortgerechter Bepflanzung

## 5.6. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Übergeordnetes Ziel der gegenständlichen Planung ist es, den Anteil der Versiegelung / Überbauung auf ein Mindestmaß zu beschränken und das anfallende Oberflächenwasser über eine bewachsene Oberbodenschicht innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstücks zu versickern. Soweit eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, kann unverschmutztes Niederschlagswasser über einen vorhandenen Oberflächenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Baugrundstück wird im Rahmen der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung des Baugrunds und der Topografie konkretisiert.

## 6 Örtliche Bauvorschriften

### 6.1 Dachgestaltung

Das Festlegen von Dachformen ist ein wesentliches Merkmal städtebaulicher Gestaltung. Regionstypisch und ortsbildprägend sind Satteldächer. Um eine ortsverträgliche Dachlandschaft zu garantieren und die Dachformen der umgebenden Bebauung aufzugreifen, wird daher die Dachform „Satteldach“ festgelegt. Die Firstlinie hat dabei über die Längsseite des Gebäudes zu verlaufen.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen auch als Flachdach oder Pultdach mit bis zu 40° Dachneigung ausgeführt werden. Auch diese Festsetzung greift die umgebende ortstypische Praxis auf und gewährt zugleich einen gewissen Gestaltungsspielraum.

Die Dachneigung des Hauptgebäudes bewegt sich, wie in Wertach üblich, zwischen 25° und 35°.

Um die Gestaltung des Gebäudes nicht übermäßig einzuschränken, sind Dachaufbauten/Gauben sowie Wiederkehre/Zwerchgiebel zulässig. Pro Gebäude sind nur einheitliche Dachaufbauten und Gauben zulässig. Zudem sind auf Dachflächen mit Wiederkehr keine Gauben zulässig. Die Firsthöhe einer Wiederkehr darf die des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung betreffend sind auf Hauptgebäuden nur Dachziegel in einheitlichen roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, matten und nicht glänzenden Farbtönen zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an in Wertach üblichen Dacheindeckungen und dient dazu, den Charakter des Ortes zu erhalten. Dabei dürfen auf den Dachflächen montierte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie aus technischen Gründen PV-Anlagen-übliche Farben aufweisen. Zudem dürfen mit Hauptgebäuden direkt verbundene untergeordnete Anbauten sowie Nebengebäude vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben. Für diese sind begrünte Flachdächer, blendfreie Blecheindeckungen sowie Glas zulässig. Durch die Festsetzung extensiver Begrünung von Flachdächern jeglicher Art sollen mikroklimatisch wertvolle Verdunstungseffekte erzielt werden.

## **6.2 Weitere örtliche Bauvorschriften**

### **Fassaden**

Um den regionstypischen Charakter der Gebäude sicherzustellen, wird für die Oberflächen der Fassaden neben hellfarbenen Putzflächen ein Mindestanteil an Holz von 1/3 pro Fassadenseite auf mindestens zwei Gebäudeseiten (davon eine traufseitig) festgesetzt. Zudem ist eine vollständige Holzausführung zulässig. Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten sind auf Grund ihrer geringen ortsbildprägenden Bedeutung (bzgl. Materialität) auch in anderen Ausführungen zulässig.

Baustoffe und Anstriche dürfen weder grell noch glänzend sein. Dies gilt auch für Türen und Garagentore. Jegliche Festsetzung gilt ebenfalls für Garagen oder Carports.

### **Einfriedungen, Geländemodellierungen und Gartenanlagen**

Ein wesentliches städtebauliches Merkmal Wertachs, insbesondere entlang der Grüntenseestraße sind niedrige straßenseitige Einfriedungen. Diese sind im Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig. Aus Rücksicht auf Kleinsäuger ist ein Abstand zwischen Boden und Zaun von 10 cm einzuhalten. Aus dem selben Grund sind Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen gänzlich unzulässig.

Durch die Festlegung eines Bereichs für Schneelagerungen entlang der Grüntenseestraße, müssen Einfriedungen zudem um 0,5 m von der Straße abgerückt werden. Ortstypische Ausführungen von Einfriedungen sind Holzlattenzäune, Staketenzäune oder heimische Schnitthecken.

Abgrabungen und Aufschüttungen für die im Zuge der Bebauung erforderlichen Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind nur in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser bei Starkregen sind möglich. Jegliche Geländeänderungen sollen dabei mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abgestimmt werden. Sie müssen auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Aus ökologischen sowie mikroklimatischen Gründen sind Schottergärten in zusammenhängender Form (> 2 m<sup>2</sup>) nicht erlaubt. Gartenflächen sind mit Vegetationsdecke anzulegen und zu bepflanzen.

### **Weitere Bauvorschriften**

Die Werbeanlagen betreffend wird auf die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen des Marktes Wertach vom 03.11.2015 verwiesen. Stellplätze werden durch § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) mit der dazugehörigen Anlage geregelt. Zudem sind für die Wohnnutzung 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Außerdem wird die Errichtung von Fahrradstellplätzen dringendst empfohlen.

Auf etwaige Pflichten zur Errichtung von PV-Anlagen gem. BayBO wird hingewiesen. Um die regionstypische Dachlandschaft des Ortes zu wahren sind Aufständereien nicht zulässig. Außerdem sind Blendwirkungen auszuschließen, um die Umgebung, insbesondere den Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, Hydranten etc., sind entlang öffentlicher Straßen und Wege auf den Privaten Grundstücksflächen in einem Streifen von 0,5 m Breite zu dulden.

## **7 Naturschutzfachliche Belange**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Eingriffe, die durch die Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten grundsätzlich im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzfachliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Gleichwohl wurden zur Vermeidung von Konflikten die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Zu berücksichtigen ist, dass die Errichtung eines Gebäudes mit Garage bereits durch den bestehenden, rechtskräftigen „Bebauungsplan Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ (1987) bereits zulässig ist und eine Überbauung/Versiegelung der Fläche damit grundsätzlich möglich.

### **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes und die damit verbundene Errichtung eines Gewerbebetriebs mit Wohnnutzung wird es für die Anwohner zu optischen Veränderungen kommen. Da es sich bei dem Gebiet um ein weitgehend bereits bebautes Mischgebiet handelt, sind die Auswirkungen als gering zu betrachten. Aufgrund der Betriebsgröße kann davon ausgegangen werden, dass sich der Verkehr und die damit verbundene Lärmimmission nicht nennenswert erhöhen werden. Erhebliche negative Auswirkungen sowie Nutzungskonflikte sind folglich nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit können daher als gering bewertet werden.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Innerhalb des Plangebiets liegen auch keine gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Darüber hinaus befinden sich auch angrenzend oder in unmittelbarer Nähe keine gesetzlich geschützten Flächen. In ca. 500 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bezirksverordnung über den Schutz des Grüntensees in den Landkreisen Oberallgäu und Ostallgäu“ (LSG-00127.01), projektbedingte Auswirkungen auf dieses LSG sind aufgrund der großen räumlichen Entfernung nicht zu befürchten.

Das Vorkommen bedeutender Habitatstrukturen und Lebensräume sowie von essentiellen Nahrungshabitaten artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten kann im Bereich der bestehenden innerörtlichen Grünfläche ausgeschlossen werden. Es kann daher nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Unabhängig davon sind bei der Baufeldfreimachung die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) grundsätzlich zu beachten. Um weitere Auswirkungen möglichst gering zu halten sind fledermaus- und insektenfreundlicher Lichtquellen mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt, welche staubdicht und eingekoffert sind, zu verwenden. Unter Berücksichtigung der genannten Punkte können die projektbedingt verursachten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering bewertet werden.

### **Schutzgut Fläche**

Durch die Errichtung des geplanten Gebäudes wird ein Teil der innerörtlichen Grünfläche überbaut. Aufgrund der geringen Flächengröße, sowie der festgesetzten Grünfläche / Vorgarten und der Bestandswege kommt es lediglich zu einem geringen projektbedingten Flächenverbrauch. Darüber hinaus besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurecht. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering einzustufen.

### **Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund des Projektgebietes ist eiszeitlich geprägt. Das Plangebiet ist Bestandteil der geologischen Region „Allgäuer Molasse-Vorberge“. Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) handelt es sich bei dem Ausgangsgestein um „*Geschiebelehm und -mergel (Moränenmaterial), z.T. mit Löß und Lößlehm*“. Der bayerischen Bodenübersichtskarte zufolge (M 1:25.000) setzt sich der Boden „*fast ausschließlich aus (Haft-)Pseudogley und Gley aus grusführendem Lehm bis Ton (Schwemmfächersediment)*“ zusammen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Aktuell ist von nahezu keiner Verdichtung der Grünfläche auszugehen sowie von geringem verkehrsbedingtem Eintrag von Schadstoffen. Nur der westlich verlaufende Weg ist durch die wassergebundene Decke bereits teilversiegelt. Aufgrund der geringen Beeinträchtigungen liegen die Bodenfunktionen auf einem Großteil der Fläche weitestgehend unbeeinträchtigt vor. Durch die geplanten Grünflächen und die festgesetzte GRZ kann die Neuversiegelung durch das geplante Vorhaben möglichst gering gehalten werden, wodurch die Auswirkungen als gering bis mittel eingestuft werden können. Darüber hinaus besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurecht, wodurch eine Versiegelung auch zum jetzigen Zeitpunkt bereits möglich wäre.

### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Ca. 250 m südöstlich verläuft die Starzlach. Wasserschutzgebiete sind nicht gegeben, allerdings liegt das Plangebiet im wassersensiblen Bereich. Das Plangebiet gehört zum hydrogeologischen Teilraum „*Faltenmolasse*“. „*Die Faltenmolasse ist aus tertiären Festgesteins-Grundwasserleitern (Kluft-Grundwasserleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatisch-karbonatischem bzw. silikatisch-organischem Gesteinschemismus aufgebaut. Die quartären Talfüllungen stellen Poren-Grundwasserleiter mit teils sehr hoher bis hoher Durchlässigkeit und karbonatischem Gesteinschemismus dar*“. Die Grundwasserneubildungsrate der Fläche ist im Bereich der Grünfläche

unbeeinträchtigt, minimal erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte durch den angrenzenden innerörtlichen Verkehr können nicht ausgeschlossen werden. Als geringfügige Vorbelastung ist der westlich liegende teilversiegelte Weg zu nennen. Bei der Fläche handelt es sich um keine bedeutende Retentionsfläche innerhalb des Stadtgebiets. Durch Festsetzung der Grünflächen kann die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust der Grundwasserneubildung reduziert werden.

Generell ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines benachbarten Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Eine akute Überschwemmungsgefahr ist aufgrund der räumlich-topographischen Lage nicht zu erwarten. Dennoch sollten vom Bauherrn im Rahmen der Bebauung Vorkehrungen zu Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser getroffen werden. Die Auswirkungen können daher als gering bis mittel eingestuft werden.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet hat als innerörtliche Grünfläche eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Von bedeutenden klimatischen Leitlinien kann jedoch nicht ausgegangen werden. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung eines gewissen Anteils des Kaltluftentstehungsgebiets. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der festgesetzten Grünflächen im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs sowie der festgesetzten Baumpflanzungen kann davon ausgegangen werden, dass die projektbedingten Beeinträchtigungen lediglich von geringem Ausmaß sein werden.

### **Schutzgut Landschaft**

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der vorherrschenden Bebauung und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden (keine Neuschaffung von negativen Blickbeziehungen).

### **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter innerhalb des Plangebiets. Es sind folglich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

## **8 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch die Marktgemeinde Wertach sowie durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

### **Verkehr**

Die MIV-Erschließung erfolgt über die Grüntenseestraße und ist vollständig gewährleistet. Die Einfahrt auf das Grundstück erfolgt dabei über zwei Einfahrten, eine für die Tiefgarage im Osten und eine für Stellplätze und Hinterhof im Westen.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Station ‚Wertach Rathaus‘. Radinfrastruktur ist nicht vorhanden.

### **Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstücks zu versickern. Soweit eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, kann unverschmutztes Niederschlagswasser über den Oberflächenwasserkanal abgeleitet werden.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Trinkwasserleitungen des Marktes Wertach.

### **Abwasserentsorgung**

Die technische Infrastruktur und Anschlussmöglichkeit an die marktgemeindliche Kanalisation ist gegeben.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

### **Fernmeldeversorgung / Telekommunikation**

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Versorgung der Marktgemeinde.

### **Strom- und Niederstromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Versorgung der Marktgemeinde.

Neue Erschließungen bzw. eine Aufweitung der Infrastruktur sind im Zuge des Vorhabens nicht vorgesehen bzw. zu erwarten.