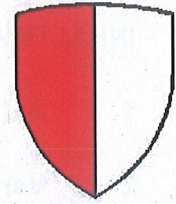


# STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

---

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### „HONSOLGEN WEST I – AN DER KOHLSTATTSTRASSE“

Verfahren gemäß § 13 b BauGB

## BEGRÜNDUNG

---

Fassung vom 13.11.2018

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Werner Dehm ; Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gem. § 13b BauGB</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Planungsbereiches</b> .....	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.2	Lage und bestehende Strukturen.....	4
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	5
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	5
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) .....	6
5.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) .....	6
5.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (16) Allgäu .....	7
<b>6</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>8</b>
7.1	Städtebauliches Konzept.....	8
7.2	Verkehrskonzept .....	9
7.3	Grünordnung .....	9
<b>8</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
8.4	Gebäudegestaltung .....	11
<b>9</b>	<b>Schutzgüter</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
10.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung .....	12
10.2	Niederschlagswasserversickerung .....	13
10.3	Stromversorgung .....	13
10.4	Abfallentsorgung .....	14
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Flächenstatistik</b> .....	<b>16</b>

## 1 ANLASS DER PLANUNG

---

Die Stadt Buchloe respektive die Ortsteile haben einen Bedarf an Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden. Insbesondere wird ein Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung und des ländlichen Umlandes mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern festgestellt. Die Flächen westlich des bestehenden Wohngebietes am Scheidweg sind durch die Möglichkeit der qualifizierten Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur ein gut geeigneter Standort für eine weitere Wohnbauentwicklung.

Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 2 VERFAHREN GEM. § 13B BAUGB

---

Der Bebauungsplan „Honsolgen West I – An der Kohlstattstraße“ wird gem. § 13b BauGB aufgestellt.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich am im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Honsolgen West I – An der Kohlstattstraße“, der eine Gesamtfläche von 22.333 m<sup>2</sup> aufweist, setzt ein 14.430 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Dies ergibt eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>; hier 5.832 m<sup>2</sup> (16.662 m<sup>2</sup> x GRZ 0,35). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

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.

### 3 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSBEREICHES

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 22.333 m<sup>2</sup> (ca. 2,2 ha).

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nr. 176, 178, 179, 180, 181, 191, 192/1, 235/2 und 235 der Gemarkung Honsolgen, Stadt Buchloe.

#### 3.2 Lage und bestehende Strukturen

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Honsolgen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den derzeitigen bebauten splitterartigen Ortsrand an. Im Norden, Süden und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an.

Der zu überplanende Bereich wird derzeit, ausgenommen der bestehenden Verkehrsflächen, vollständig als intensive landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt und weist keine Strauch- oder Gehölzstrukturen auf.

Das Plangebiet weist keine kartierten Biotope und auch keine artenschutzrechtlichen Tatbestände auf.

Der gesamte Planungsraum (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) befindet sich außerhalb festgesetzter und vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete.

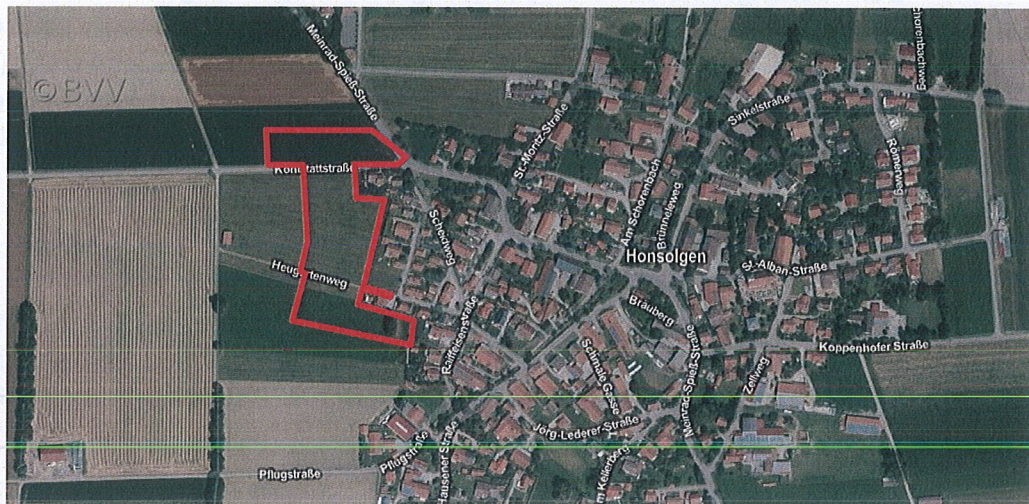


Abb. 1: Luftbild, Plangebiet im Stadtgebiet, o.M. (Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014)

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die wirksame 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Buchloe stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen als Wohnbauflächen dar. Lediglich der Bereich nördlich der Kohlstattstraße ist als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird, ist der Bebauungsplan „Honsolgen West I – An der Kohlstattstraße“ folglich nicht gänzlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan kann gemäß §13a Abs. 2, Nr. 2 davon abweichend aufgestellt werden, solange die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 2: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Buchloe

### 4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

## 5 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Die Stadt Buchloe, die am nördlichen Rand der Planungsregion Allgäu liegt, ist gemäß dem LEP 2013 als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Der Regionalplan der Region Allgäu (16) aus dem Jahr 2008 klassifiziert Buchloe noch als „Mögliches Mittelzentrum“, das auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Landsberg am Lech und Bad Wörishofen liegt.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Stadt Buchloe in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2013 und des RP 16 zu beachten.

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

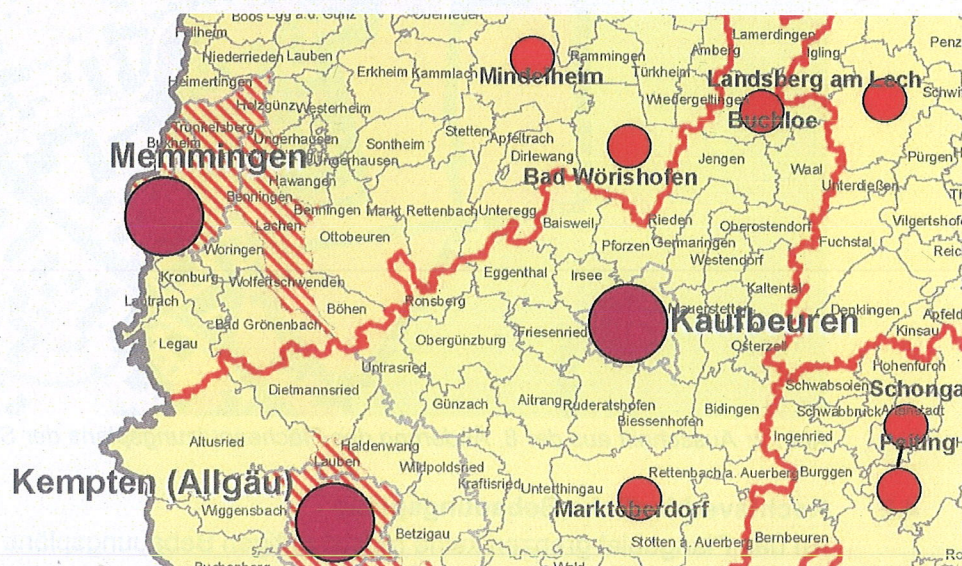


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

### 5.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

- Das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippen, Kindergärten, Horte und Häuser für Kinder) und sonstigen Kinderbetreuungseinrichtungen ist in allen Teilen der Region möglichst zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. (III 3.1 (G))
- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (V 1.1 (G))

- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. [...] (V 1.2 (Z))
- Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. (V 1.3 (G))
- Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (V 1.3 (Z))
- Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden. (V 1.7 (Z))

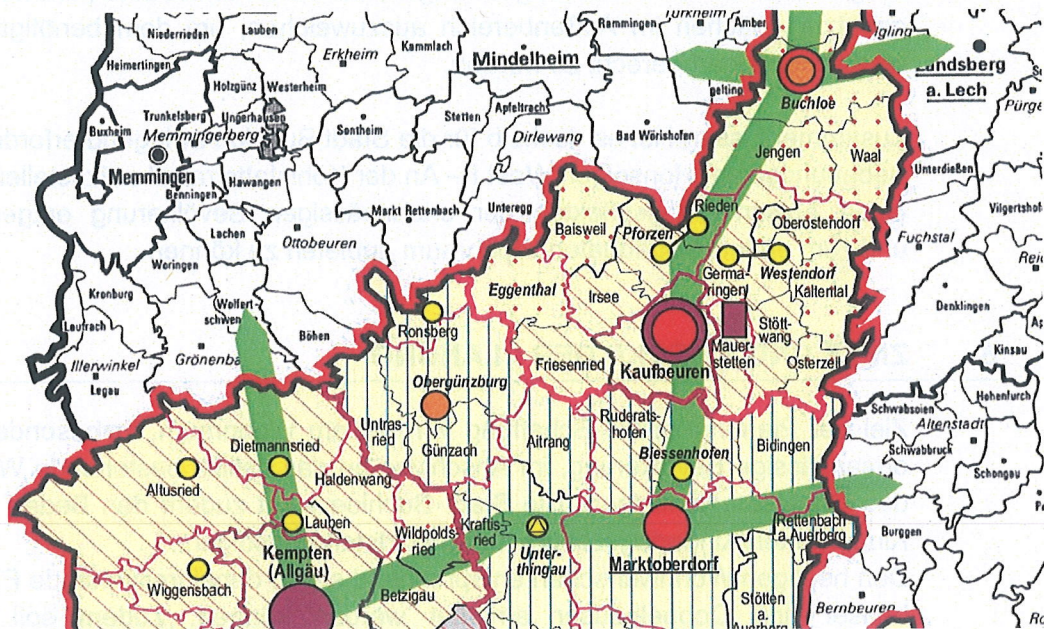


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

### 5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (16) Allgäu

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsteht ein neues (kleinteiliges) Wohngebiet unmittelbar in Anschluss an ein bereits bestehendes Wohngebiet. Das geplante Wohngebiet stellt damit eine angemessene – und am bestehenden Wohnbauflächenbedarf der einheimischen Bevölkerung orientierte – Fortführung der bestehenden Siedlungseinheit dar.

Damit entspricht der Bebauungsplan im Wesentlichen den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 und des RP 16, da u.a. aufgrund der Anbindung der Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist aufgrund der vorhandenen Baulücken innerhalb der im Zusammenhang liegenden Bebauung von Honsolgen theoretisch durchaus vorhanden. Praktisch jedoch verfügt die Stadt Buchloe in Honsolgen über keine bebaubaren Grundstücke im Innenbereich. Die Eigentümer innerörtlicher Baulücken sind derzeit bzgl. einer Veräußerung sehr zurückhaltend. Hintergrund ist neben steuerlichen Aspekten häufig eine Bevorratung für Familienangehörige (z.B. Enkel). Das bedeutet, dass

zumindest kurz- und mittelfristig diese Grundstücke nicht auf den öffentlichen Wohnungsbaumarkt kommen, sondern mittel- bis langfristig nach und nach privat bebaut werden.

Um das innerörtliche Baulandpotential zu aktivieren, hat die Stadt Buchloe im Jahr 2016 ein Baulückenkataster erstellt. Leider haben sich die o.g. Erkenntnisse auch im Rahmen der sog. Eigentümeransprache bestätigt.

Für den Stadtteil Honsolgen hat nur ein Eigentümer einer kleinen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle (Größe unter 2000m<sup>2</sup>) grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Aufgrund dessen ist die Stadt gezwungen, auf bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen im Außenbereich auszuweichen, um dem benötigten Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden.

Zusammenfassend ist es deshalb für die Stadt Buchloe zwingend erforderlich, den Bebauungsplan „Honsolgen West I – An der Kohlstattstraße“ aufzustellen, um zum einen Abwanderungseffekten der ortsansässigen Bevölkerung entgegenwirken und zum anderen adäquaten Wohnraum anbieten zu können.

## **6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, im Anschluss an das östlich bestehende Wohngebiet des Ortsteiles Honsolgen. Die Stadt Buchloe sieht zudem den Bedarf an einem Kindergarten/Kindertagesstätte für den Ortsteil Honsolgen.

Den heutigen Wohnwünschen entsprechend sollen dabei freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden können. Zudem soll mit dem Bebauungsplan den Anforderungen an energetisch nachhaltige Bauweisen Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan möchte zum einen den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, zum anderen soll aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden.

Der Straßenraum dient hauptsächlich der Erschließung, wobei eine attraktive Gestaltung in Form von privaten straßenraumbegleitenden Bäumen die Attraktivität des öffentlichen Raumes erhöhen soll.

Weitere Zielsetzung ist, den vorhandenen, eher splitterartigen Ortsrand so zu arrondieren, dass ein in sich geschlossener Ortsrand mit einer angemessenen Ortsrandeingrünung entsteht, um damit das neue Wohnbaugebiet besser in die Landschaft integrieren zu können.

## **7 PLANUNGSKONZEPT**

### **7.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept der Ortsrandarrondierung sieht im Bereich des Plangebietes vor, ein Allgemeines Wohngebiet mit einer lockeren Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern festzusetzen. Das Maß der Bebauung orientiert sich dabei am derzeitigen östlichen Ortsrand. Im östlichen



Bereich des Plangebietes sind Anlagen für soziale Zwecke (Kindergarten) vorgesehen.

## 7.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über den bestehenden Anschluss des Heugartenweges im Osten und einen Teilausbau der Kohlstattstraße im Norden erschlossen. Die Kohlstattstraße mündet am nördlichen Ortsrand in die Meinrad-Spieß-Straße – Kreisstraße OAL18. Mit dem gewählten Erschließungssystem und den Anbindungen wurde ein in sich abgeschlossenes Wohngebiet geschaffen.

Die neue 7,0 m breite Erschließungsstraße (einschl. Parkmöglichkeiten) erschließt das Wohnquartier in Form einer Schleife zwischen der Kohlstattstraße und dem Heugartenweg, so dass auch die Müllentsorgung problemlos erfolgen kann.

Abstellmöglichkeiten für PKWs werden auf den jeweiligen Grundstücken (private Stellplätze) sowie entlang der Erschließungsstraße (öffentliche Stellplätze) untergebracht. Durch die Verschwenkung der süd-nördlichen Erschließungsstraße ergibt sich eine angenehme Spannung im Straßenraum, die auch den sogenannten „optischen Durchschuss“ verhindert. Grundsätzlich kann im Süden bei einer Erweiterung diese Erschließungsstraße verwendet werden. Der Heugartenweg wird westlich weiter als land- und forstwirtschaftlicher Anwandweg aufrechterhalten.

Es ist vorgesehen, die Erschließungsstraßen mit einer verkehrsrechtlichen Anordnung – einer km 30 er Zone – zu versehen.

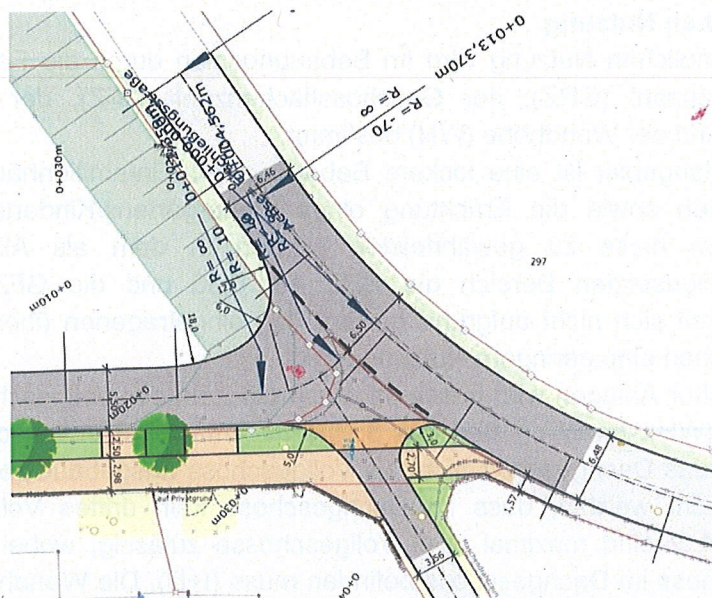


Abb. 5: Ausschnitt: Erschließungsstraße – Einmündung in die Kreisstraße  
 (Erschließungskonzept von MOD-PLAN Ingenieurbüro für Bauwesen)

## 7.3 Grünordnung

Im Westen, Norden und Süden des Wohngebietes wird ein neuer Ortsrand entstehen. Dieser ist in der Bebauungsplanzeichnung im Süden als private Grünfläche und im Westen des Plangebietes als private Grünfläche mit einer Pflanzbindung festgesetzt. Im Norden ist zur Eingrünung des Wohngebietes eine öffentliche Grünfläche mit einer Pflanzbindung vorgesehen. Die Pflanzbindung

fordert eine akzentuierte Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen, die eine Einbindung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen soll. Zur Schaffung einer weiteren Durchgrünung des Wohngebietes werden zudem straßenbegleitende Bäume auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

## **8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da sie an dieser Stelle mit der geplanten sowie der bereits bestehenden Bebauung aufgrund der unpassenden Kubaturen bzw. der zu erwartenden unverträglichen Emissionen nicht harmonieren.

Neben dem WA 1 und WA 2 wird WA3 mit festgesetzt, auf dieser WA 3 könnte ggf. auch eine Anlage für soziale Zwecke errichtet werden.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Wandhöhe (WH) bestimmt.

Im gesamten Plangebiet ist eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sowie die Errichtung eines Kindergartens/Kindertagesstätte vorgesehen. Um diese zu gewährleisten werden in dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich die GRZ auf 0,35 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe (WH). Im WA 1 und WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig, wobei das Dachgeschoß nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Damit soll erreicht werden, dass im Dachgeschoss kein drittes Vollgeschoss entsteht. Im WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss (I+D). Die Wandhöhe (WH) darf im WA 1 und bei WA 3 eine Höhe von 6,2 m und im WA 2 eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberkante liegen. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern wird hier die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt sind, wurden möglichst weiträumig festgesetzt, um eine weitgehend individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern, sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei untergeordnete Nebenanlagen bis zu 12 m<sup>2</sup> Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen sind.

### **8.4 Gebäudegestaltung**

Um ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild in dem Wohngebiet zu erreichen sind im WA 1 ausschließlich Sattel- und Walmdächer und im WA 2 ausschließlich Satteldächer zulässig. Im WA 1 werden Dachneigungen von 15° bis 30° und im WA 2 von 35° bis 45° zugelassen.

Um eine hohe Flexibilität der Gestaltung für WA 3 mit den möglichen Anlagen für soziale Zwecke zu erreichen, sind im Bereich von WA3 nur für diese Anlagen Sattel-, Walm-, Pult und Zeltdächer zulässig.

Solar- und Fotovoltaikanlagen dürfen aus ortsgestalterischen Gründen nicht aufgeständert auf die Dächer aufgebracht werden.

Dachgauben sind nur bei steileren Satteldächern ab 35 Grad zulässig, da diese auf flacheren Dächern ortsbildfremd und verunstaltend wirken.

Die Dachformen von Garagen und Nebenanlagen sind freigestellt, da es sich hier im Vergleich zum Hauptbaukörper um untergeordnete bauliche Anlagen handelt, die das Ortsbild nicht so wesentlich wie die Hauptbaukörper beeinflussen.

Gleichzeitig werden zentrale gestalterische Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass die Fassadengestaltung nicht in grellen oder leuchtenden Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirkt und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung integrieren lässt. Aus demselben Grund sind auch Klinkerfassaden nicht zulässig.

Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Um ein geordnetes Bild zu erreichen und den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen zu vermitteln, ist die Dacheindeckung ausschließlich mit Farbtönen aus dem roten, braunen und dunkelgrauem/schwarzen Farbspektrum zu versehen. Dachaufbauten sind bezüglich ihrer Anordnung auf dem Dach und ihrer Größe beschränkt zugelassen.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu versehen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen. Damit wird erreicht, dass die Doppelhaushälften wie ein Baukörper wirken und dadurch ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

## 9 SCHUTZGÜTER

Die geplante Bebauung im Ortsteil Honsolgen der Stadt Buchloe und die damit verbundene Versiegelung von Grünlandflächen verursachen Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild. Die Eingriffe bestehen hauptsächlich aus der Flächenversiegelung durch Gebäude und befestigte Fahrbahnen.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, sind in der nachfolgenden Tabelle die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter dargestellt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergibt, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit, bedingt durch die Versiegelung, lediglich geringfügige Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Mensch, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Luft/Klima sowie Landschaft und Erholung zu erwarten sind.

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Ergebnis
<b>Mensch</b>	- Erhöhte Lärmemissionen durch zusätzlichen Anrainerverkehr stellen nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen werden.	gering
<b>Flora &amp; Fauna</b>	- Keine amtlich kartierten Biotope und Schutzflächen sowie keine kartierten Lebensräume und Fundorte der Artenschutzkartierung.	gering
<b>Boden</b>	- Geringe Versiegelung der Fläche, wodurch die Bodenfunktionen geringfügig gemindert werden.	gering
<b>Wasser</b>	- Die überbaubaren Flächen befinden sich weder im festgesetzten noch im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet - Durch die geplante Versiegelung werden die Versickerung des Niederschlagswassers und die Neubildungsrate des Grundwassers geringfügig verringert.	gering
<b>Luft/Klima</b>	- Erfüllt keine Funktionen als lufthygienischer Ausgleichsraum. - Durch Versiegelung und zusätzlichen Anrainerverkehr Veränderung des Mikroklimas	gering
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Landschaftsbildprägende Elemente werden nicht berührt. - Es liegt keine bedeutsame Erholungsfunktion vor.	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	- Durch das Vorhaben werden keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter berührt.	keine

## 10 VER- UND ENTSORGUNG

### 10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetze.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Wasserversorgung der Oberen Singoldgruppe sichergestellt werden. Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

## **10.2 Niederschlagswasserversickerung**

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien insbesondere für die Stellplätze vorgesehen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasser-freistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Grundsätzliches wasserwirtschaftliches Ziel ist es unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern. Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich, sind Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung (wie z.B. Zisternen) in Anspruch zu nehmen, um die städtische Entwässerungseinrichtung durch das Einleiten des Niederschlagswassers nicht zu überlasten.

Unabhängig davon besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Einleitung des Niederschlagswassers in die städtische Entwässerungseinrichtung.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung des Niederschlagswassers sollte durch geeignete Sachverständige im Rahmen der Ausführungsplanung überprüft werden.

Der Bauwerber muss im Rahmen des Bauantrags ein Entwässerungskonzept für den Umgang mit dem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes vorlegen.

Die DWA-Richtlinien M 153 und A 118 sowie A 117 (für nicht sickerfähiges Niederschlagswasser) sind zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

## **10.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz der LEW für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

#### 10.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die geplante Erschließungsstraße sichergestellt. Die Bewohner der geplanten Wohnbaugrundstücke, die über die Stichstraße erschlossen werden, sind verpflichtet ihre Mülltonnen am Entsorgungstag an der geplanten Haupterschließungsstraße zur Entsorgung bereitzustellen.

Es sind auf jedem Grundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

### 11 IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nordwestlich bzw. südöstlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße OAL 18 sowie nördlich die Autobahn A 96.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung LA14-304-G03-01 und dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Honsolgen West I - An der Kohlstattstraße" der Stadt Buchloe" mit dem Datum vom 07.08.2017 entnommen werden.

#### Gesundheitsgefährdung

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

#### Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

#### Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 46 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 46 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", vom November 1989 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

#### **Schutz vor Verkehrslärmimmissionen**

Es wird eine aktive Lärmschutzeinrichtung entlang der Kreisstraße mit einer Höhe von 3 m über OK Straßenoberkante zum Schutz vor Verkehrslärm errichtet. Die geplante Lärmschutzeinrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Werte der Gesundheitsgefährdung von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden eingehalten. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an bis zu 6 Immissionsorten überschritten.

Ebenso werden an zwei Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tag- und Nachtzeit teilweise überschritten.

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109: 2016-07 "Schallschutz im Hochbau- Teil 1: Mindestanforderung" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Somit werden bauliche Maßnahmen im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) bis 50 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 46 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gesichert ist.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt.

### **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung ist über die Kreisstraße OAL18 geplant.

Im Plangebiet werden insgesamt 19 Einfamilienhäuser sowie ein Kindergarten errichtet. Bei je drei An- bzw. Abfahrten pro Einfamilienhaus sowie je 75 An- bzw. Abfahrten für den Kindergarten tagsüber sowie je eine An- bzw. Abfahrt pro Einfamilienhaus nachts ist mit einem Emissionspegel außerorts von tagsüber  $L_{mE,25} = 49,4 \text{ dB(A)}$  bzw. nachts  $L_{mE,25} = 44,0 \text{ dB(A)}$  zu rechnen. Innerorts ist mit einem Emissionspegel von tagsüber  $L_{mE,25} = 42,9 \text{ dB(A)}$  bzw. nachts  $L_{mE,25} = 37,5 \text{ dB(A)}$  zu rechnen.

Es wurde vom schalltechnisch ungünstigen Fall ausgegangen. Alle Fahrzeuge fahren durch Honsolgen. Somit werden durch das Vorhaben Lärmpegel tagsüber / nachts von maximal ca.  $45 \text{ dB(A)}$  / ca.  $39 \text{ dB(A)}$  an den bestehenden Wohngebäuden verursacht, die nach den Vorgaben des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Die um  $5 \text{ dB(A)}$  höheren Orientierungswerte für Mischgebiete werden somit deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

## **12 FLÄCHENSTATISTIK**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>22.333 m<sup>2</sup></b>
▪ Grundstücksflächen Allgemeines Wohngebiet (einschl. 1.266 m <sup>2</sup> privater Grünfläche)	<b>17.928 m<sup>2</sup></b>
▪ Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand und Erweiterung)	<b>4.160 m<sup>2</sup></b>
<i>davon: Bestand</i>	<i>2.505 m<sup>2</sup></i>
▪ Private Verkehrsfläche	<b>135 m<sup>2</sup></b>
▪ Ausgebauter Feldweg (Bestand und Erweiterung)	<b>260 m<sup>2</sup></b>
<i>davon: Bestand</i>	<i>185 m<sup>2</sup></i>
▪ Pflweg	<b>460 m<sup>2</sup></b>
▪ Öffentliche Grünfläche	<b>800 m<sup>2</sup></b>