



Markt Ottobeuren

Bebauungsplan „Im Mühlesch“

Vorentwurf

Stand: 03.02.2026

Bestandteile des Bebauungsplans

1. **Planzeichnung M 1:1.000 / Festsetzungen durch Planzeichen**
 1. **Planzeichnung M 1:1.000**
 2. **Festsetzungen durch Planzeichen**

2. **Textteil mit**
 - I **Präambel**
 - II **Satzung (Festsetzungen durch Text)**
 - III **Begründung**
 - IV **Grünordnungsplanung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung**
 - V **Verfahrensvermerke**

Planverfasser:

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



2. Textteil

I Präambel

Satzungsbeschluss

Der Markt Ottobeuren erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025, des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699), sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) folgende Satzung:

Bebauungsplan „Im Mühlesch“

bestehend aus Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 03.02.2026 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

Markt Ottobeuren

Ottobeuren, den,

Josef Schmelcher, 1. Bürgermeister

(Siegel)



II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o. g. Gebiet gilt der ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 03.02.2026, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) festgesetzt.
- 2.2 Der § 4 Abs. 3 Bau NVO wird ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA):
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Als Nutzungsziffer wird eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8 festgesetzt.
Bei den Parzellen 01 – 03 ist eine GFZ von maximal 1,2 zulässig.
Bei den Parzellen 47 – 54 ist eine GFZ von maximal 0,5 zulässig.

§ 4 Bauweise

- 4.1 Im Bereich des Bebauungsplanes gilt entsprechend § 22 der BauNVO die offene Bauweise.
- 4.2 Es sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung Einzelhäuser, Doppelhäuser Geschosswohnungsbau und Tinyhäuser zulässig.
- 4.3 Bei Einzel- und Doppelhäusern wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Haus auf 2 festgesetzt.

§ 5 Höhe der baulichen Anlage

- 5.1 Die Firsthöhe bei Parzelle 01 – 03 darf max. 11,00 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube.
Die Firsthöhe bei Parzelle 04 – 46 darf max. 9,00 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube.
Die Firsthöhe bei Parzelle 47 - 54 darf max. 4,00 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube.



- 5.2 Die Wandhöhe bei Parzelle 01 – 46 darf max. 7,00 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis zum Übergang der Außenwand zur Dachhaut. Bei den Parzellen 04 – 11 und 47 – 54 wird keine maximale Wandhöhe festgesetzt.
- 5.3 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf in der Gebäudemitte höchstens 0,50 m über der Fahrhahnoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze liegen.

§ 6 Gestaltung der Gebäude:

- 6.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig.
- 6.2 Der First des Hauptgebäudes muss über die Längsseite des Baukörpers führen. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung wird festgesetzt.
- 6.3 Die zulässige Dachneigung wird von 20° bis 38° festgesetzt.
- 6.4 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 30° zulässig. Einzelgauben, Steh- oder SchlepPGAuben, müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
- 6.5 Die Summe der Einzelgauben darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- 6.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6.7 Die Außenfassaden sind mit hellem Putz bzw. bei Holzfassaden naturbelassen oder mit holztypischen Farben zu versehen. Grelle Anstriche sind unzulässig.
- 6.8 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in naturziegelroten, braunen oder dunkelgrauen Farbtönen zu erfolgen.
- 6.9 Bei Garagen und untergeordneten Anbauten sind auch abweichende Dachformen in Form von begrünten Flachdächern erlaubt.
- 6.10 Im Bereich der Tinyhäuser-Bebauung (Parzellen 47 -54) sind nur ortsfeste Gebäude zulässig. Bauwagen und Wohnwagen sind nicht erlaubt. Garagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

§ 7 Abstandsflächen

- 7.1 Auf den Baugrundstücken wird ein Baufenster festgesetzt. Hier soll durch eine Energieeffiziente Bauleitplanung die gegenseitige Verschattung durch Nachbargebäude bei einer Solarenergienutzung ausgeschlossen werden. Die vorgeschlagene Orientierung der Gebäude bestimmt die Nutzbarkeit der verfügbaren solaren Gewinne.
- 7.2 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann ein Überschreiten der Baugrenze bis zu 1,50 m auf 40 Prozent der Baukörperlänge für nachstehende Gebäudeteile zugelassen werden: Vordächer / Erker Quergiebel (Widerkehr) / Treppenstufen.
- 7.3 Die Abstandsflächen werden von einer Höhe von – 30 cm vom Fertigfußboden berechnet.
- 7.4 Die Abstandsflächen werden nach den neu geplanten Geländehöhen bis max. 50 cm über der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze festgelegt.



§ 8 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- 8.1 Garagen und Nebengebäude sind nicht außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.2 Bei Garagen muss der Abstand zur Straße mindestens 5 m betragen. Die Garagenvorfläche ist als Stellplatz auszubilden.
- 8.3 Die Garagenlänge darf an der Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten. Die Garagenhöhe entlang der Grenze muss der Maßgabe der Bay. Bauordnung entsprechen.
- 8.4 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 8.5 Garagen und Nebengebäude, wenn keine Grenzbauten, dürfen eine max. Firsthöhe von 5,50 m nicht überschreiten.
- 8.6 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Dachform, Firstrichtung und Dachneigung frei wählbar. Außerdem ist die Ausführung von begrünten Flachdächern erlaubt.
- 8.7 Bei Garagen, die entlang öffentlicher Straßen errichtet werden, muss mindestens 1,00 m Abstand zur Grenze eingehalten werden.
- 8.8 Nebengebäude bis zu 4,00 m Länge und 2,50 m Höhe dürfen bis zu 50 cm an die Grenze gesetzt werden.

§ 9 Nebenanlagen

- 9.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 10 Einfriedung

- 10.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune ohne Sockel zugelassen. Die Zaunhöhe darf max. 110 cm betragen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch eingewachsene Maschendrahtzäune ohne Sockel in Kombination mit Hecken und Sträuchern zulässig.

§ 11 Entwässerung

- 11.1 Abwasserbeseitigung:
Das häusliche Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird der kommunalen Kläranlage in Mindelheim im Trennsystem zugeführt.
Hierbei sind bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, vom Bauherrn folgende Normen zu beachten:
 - DIN 1986 Teil 1-4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
 - DIN EN 752
- 11.2 Niederschlagswasserbeseitigung:
Bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung vor Ort versickert wird. Das Niederschlagswasser muss vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine punktuelle



Versickerung (z.B. über Sickerschächte) ist nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zulässig. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das Arbeitsblatt DWAA 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Sofern die Anforderungen der TRENNOG nicht eingehalten werden, sind dem LRA für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Ist die Einleitung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung,
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s.

Zusätzlich ist im Falle einer Erlaubnisfreiheit der Nachweis vorzulegen, dass bei einer Einleitung die Anforderungen des Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 Bay WG i.V.m. TRENNOG erfüllt sind.

11.3 Oberflächenwasser

Aufgrund der topographischen Lage muss bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser gerechnet werden. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass nach den Wassergesetzen der natürliche Ablauf wild abfließenden Oberflächen- u. Schichtwassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz). Im Hinblick auf mögliche Gefährdung durch oberflächlich eindringendes Niederschlagswasser bestehen besondere Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und Bauwerksabdichtungen.

Da sich oberhalb der geplanten Bebauung der bereits bebaute Ort befindet, ist mit großflächigem Abfließen von Oberflächenwasser nicht zu rechnen. Es muss aber darauf geachtet werden, dass kein oberirdisches Wasser in den Keller oder über Terrassenflächen in das Erdgeschoss eindringen kann.

11.4 Regenwasser von privaten Garagenzufahrten und Wegen darf nicht auf den öffentlichen Grund entwässert werden.

§ 12 Sichtdreiecke

12.1 Sichtbehinderungen im Bereich von Grundstückszufahrten sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Bepflanzung in diesem Bereich darf 0,80 m nicht überschreiten. Sichteinschränkende Gehölze sind regelmäßig zurückzuschneiden.



§ 13 Immissionsschutz

Immissionen, die von der ordnungsgemäßen Nutzung der naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie aus der Kleintierhaltung der angrenzenden Altortbebauung und der Mischgebiete ausgehen sind zu dulden.

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.“

§ 14 Grünordnung

- 14.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege, Zufahrten und Stellplätze, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken.
- 14.2 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot für Bäume erlassen.
Um eine Durchgrünung zu erzielen, muss pro 300 qm privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzenliste 1 gepflanzt werden. Für Bäume gilt die Mindestqualität ‚Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm‘.
- 14.3 Als Ortsrandeingrünung sind im Übergang zur offenen Landschaft auf einem 5 m breiten Streifen auf 2/3 der Grundstückslänge 2-reihige Gehölzpflanzungen mit den Arten der Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen.
Bauliche Anlagen jeglicher Art, auch baurechtlich genehmigungsfreie Anlagen, sind innerhalb der Flächen der Ortsrandeingrünung unzulässig.
- 14.4 Artenschutz:
Bei der Grundstücksbepflanzung sollten ausschließlich Bäume und Sträucher aus den nachfolgenden Pflanzenlisten 1 und 2 verwendet werden.
Sträucher sollten eine Mindestgröße 70-90 cm haben.
Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.



Pflanzenliste 1:

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Salix alba – Silber-Weide
Tilia cordata – Winterlinde
Ulmus glabra - Bergulme

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraister – Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Heimische Obstbäume

Pflanzenliste 2:

Berberis vulgaris – Gemeine
Berberitze

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Gemeiner

Hartriegel

Corylus avellana – Hasel

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare – Liguster

Prunus padus – Traubenkirsche

Prunus spinosa – Schlehe

Salix caprea – Salweide

Sambucus nigra – Holunder

Viburnum lantana – Wolliger

Schneeball

Viburnum opulus – Gemeiner

Schneeball

Heimische Wildrosen

§ 15 Ausgleichsflächen

Der notwendige Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 38.444 WP (Wertpunkten) wird auf dem gemeindeeigenen Ökokonto auf der Flur-Nr. 307, Gem. Haitzen nachgewiesen.

§ 16 Denkmalschutz

16.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer der Grundstücke, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

16.2 Art. 8 Abs 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax 08271 – 815750, e-Mail: DST_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.



§ 17 Hinweise

Falls im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bereiche bzw. Auffüllungen festgestellt werden, sind sofort der Amtliche Sachverständige beim Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) und das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet 31 (Bodenschutz) zu informieren. Das weitere Vorgehen (insbesondere die Erfordernis von Deklarationsanalysen) ist mit allen Beteiligten abzustimmen. Bei erheblichen Belastungen ist die Fortführung der Baumaßnahme gegebenenfalls zu unterbrechen.



III Begründung

1 Planungsrechtliche Voraussetzung

1.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat des Marktes Ottobeuren hat in der Sitzung vom 08.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Mühlesch“ im Süden von Ottobeuren beschlossen.

1.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Ottobeuren noch nicht als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.
Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren mit geändert werden.

1.3 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört der Markt Ottobeuren zum allgemeinen ländlichen Raum. Unter Grundsatz 2.2.5 wird für den ländlichen Raum vorgegeben, dass die Entwicklung die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und ordnen soll. Seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll bewahrt werden. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, Wohnbauflächen für die am Ort ansässige Bevölkerung zu schaffen. Somit entspricht die Planung diesem Grundsatz des LEP Bayern.
Das allgemeine Wohngebiet befindet sich angrenzend an bereits bestehende geschlossene Siedlungszonen am Ortsrand, es entspricht daher einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges nach den Vorgaben des LEP unter Punkt 3.3. Damit entspricht die Planung auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Donau- Iller, 1987).

2 Geltungsbereich

2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt ca. 37.822 m².

2.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die am Südrand des Gemeindegebiets und westlich der Ludwigsstraße (St 2011) bis hin zur Günz liegenden Flächen mit den Flur-Nrn. 833/35, 833/81, 833/166, 834, 836, 836/3, 836/4, 837, 837/3, 837/4, 837/5 und 838 sowie die nördlichen Teilbereiche der Flur-Nr. 839 und 840. Das geplante Baugebiet liegt in der Gemarkung Ottobeuren und wird derzeit als Grünland genutzt. Die Fläche ist im Allgemeinen durch zwei von Osten nach Westen verlaufende Böschungen in drei relativ flach einfallende Abschnitte unterteilt.
Der nördliche Bereich liegt auf einer Höhe zwischen rund 656,20 m NHN und 657,25 m NHN. Der mittlere Bereich befindet sich auf Höhen zwischen 655,50 m NHN und 656,50 m NHN, der südliche Teilbereich auf Höhen zwischen 657,80 m NHN und 659,30 m NHN.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wurde in der Planzeichnung mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.



- 2.3 Das Planungsgebiet grenzt im Süden und Südosten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen an die Günz und im nördlichen und nordöstlichen Bereich an die bestehende Bebauung von Ottobeuren.



Luftbild

© BayernAtlas

3 Ziele des Bebauungsplans

- 3.1 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt der Markt Ottobeuren das Ziel einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung, insbesondere für die im Gemeindegebiet ansässigen Bürger.
Die vorhandenen Bauplätze in den Baugebieten, die in den vergangenen Jahren durch den Markt Ottobeuren ausgewiesen wurden, wurden zwischenzeitlich bereits alle veräußert. Weitere verfügbare innerörtliche Baulücken zur Neuausweisung von Wohnbauflächen sind nicht vorhanden.

Da aufgrund sehr starker Nachfrage seitens der Bevölkerung weitere Bauflächen benötigt werden, ist eine Ausweisung der dafür notwendigen Flächen lediglich am Ortsrand möglich.



4 Bedarfsanalyse

4.1 Bedarfssituation

Nach den Berechnungen des Landesamtes für Statistik soll die Bevölkerung im Landkreis Unterallgäu bis zum Jahr 2039 zwischen 2,5 und 7,5 % wachsen. Für den Markt Ottobeuren wird bis zum Jahr 2039 ein Bevölkerungswachstum von ca. 5 % vorhergesagt. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde neues Bauland als Grundlage für bezahlbaren Wohnraum für junge Familien aus der Gemeinde zur Verfügung stellen, damit diese zukünftig den Ort nicht verlassen müssen. Zusätzlich wird dadurch der Anteil der jüngeren Generation im Gemeindegebiet gestärkt.

4.2 Flächenpotentiale im Gemeindegebiet – Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potentiale

Echte Standortalternativen bezüglich der Ausweisung von Wohngebieten bestehen im Markt Ottobeuren nicht.

Die wenigen analysierten innerörtlichen Entwicklungsreserven für Neubebauung und Nachverdichtung sind für die weitere Entwicklung nicht verfügbar, da alle Flächen mit Baurecht in Privateigentum und trotz konstantem Nachfragen und Verhandeln seitens der Gemeindeführung nicht für die Gemeinde erwerbbar sind.

Sämtliche im FNP dargestellten Wohnbauflächen, die bisher unbebaut sind, stehen der Gemeinde leider aktuell nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Die Gemeinde steht hier in stetigem Kontakt mit den Eigentümern bezüglich einer möglichen Aktivierung der vorhandenen Flächenpotentiale.

Insgesamt handelt es sich jedoch jeweils nur um geringe Flächengrößen, die den bestehende Raumbedarf der Bevölkerung vor allem unter dem Gesichtspunkt der Auflockerung nicht decken können. Im Gemeindegebiet sind die Kapazitätsgrenzen für weitere innerörtliche Bebauung erreicht. Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsgrenzen befinden sich zwar einzelne Baulücken, die in Privateigentum sind und nicht erworben werden bzw. aus Gründen weiterhin betriebener landwirtschaftlicher Nutzung derzeit gar nicht oder nur unter Einschränkungen bebaut werden können.

5 Bestandssituation für Natur und Umwelt

5.1 Realnutzung

Der Umgriff wird im Bestand als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich nur im mittleren Bereich in Ost-West-Richtung verlaufend entlang einer kleinen Geländekante wild aufwachsende Sträucher und Bäume.

Westlich grenzt die Günz mit dem vorhandenen Uferwald an die Fläche an.

5.2 Schutzgebiete

Im Bereich des Bebauungsplanumgriffs oder direkt angrenzend befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.

Westlich grenzt die Günz mit dem vorhandenen Uferwald an die Fläche an. Hier befindet sich das Biotop 35.07.



5.3 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Aufgrund von Angaben der topografischen Karte von 1960 sowie eines dem Markt Ottobeuren bekannten Zeitzeugens bestand in einem Teilbereich des geplanten Baugebietes der Verdacht, dass eine Altablagerung (Flächengröße ca. 1.300 m²) vorliegen könnte. Um dies bestätigen oder ausschließen zu können, sollten in diesem Bereich entsprechende Erkundungsmaßnahmen durchgeführt werden. Der Umgriff des Verdachtsbereichs ist im Bodengutachten ersichtlich. Dieser ca. 55 x 25 m große Teilbereich liegt im nördlichen Abschnitt des Planungsgebiets. Nach Angaben des Markt Ottobeuren ist die Verdachtsfläche bislang nicht im Altlastenkataster des Landratsamt Unterallgäu erfasst, nähere Informationen wie beispielsweise über Betriebszeitraum oder Verfüllinventar liegen ebenfalls nicht vor.

5.4 Boden- und Untergrundverhältnisse

Nach den Angaben der geologischen Karte und nach den Ergebnissen der aktuellen Baugrund- und Altlastenuntersuchung stehen im Planungsgebiet quartäre Kiese (Schmelzwasserschotter) an, die von natürlichen Deckschichten (Bach-/Flussablagerungen) und Deckschichten in Form von Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Den tieferen Untergrund bilden die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM).

5.5 Wasser

Im Planungsgebiet liegen keine Überschwemmungsbereiche. Im Planungsumgriff befinden sich keine Oberflächengewässer. Grundwasser- oder Schichtwasservorkommen wurden bei den Felduntersuchungen im September 2024 nur bereichsweise in Tiefen von rund 0,5 m bis 3,0 m unter GOK angetroffen. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel bzw. dessen Höhe an die Wasserführung der westlichen Günz hydraulisch gekoppelt ist und bei höherer Wasserführung auch entsprechend höhere Grundwasserstände vorliegen können. Gem. [U1] ist für das Planungsgebiet bei einem HQextrem von Geländeüberflutungen bis zu 50 cm auszugehen.

5.6 Klima und Luft

Bei der Erweiterung der bestehenden Bebauung ist keine merkliche Auswirkung auf Klima und Luft zu erwarten.

5.7 Mensch

Durch die die geplante Eingrünung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Hinweis:

5.8 Immissionen

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.

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B.



die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

5.9 Landschaftsbild
Durch die geplante Eingrünung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

5.10 Denkmalschutz
Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem "Bayernatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Planungsgebiet nicht vorhanden.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Bedarf und den Zielen der Gemeinde, mehr Bauland für Familien zu schaffen, entwickelt und dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der Größe des Gebiets wurden abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

6.2 Zur Wahrung eines maßstäblichen Charakters einer Ortsrandbebauung, der große zusammenhängende Baukörper nicht verträgt, wurde die offene Bauweise für das Gebiet festgesetzt. Zudem wurde die Planung auf Wohnarten ausgerichtet, die dem aktuellen Bedarf der Baulandinteressenten im ländlichen Raum entsprechen. Die Baufenster ermöglichen eine weitgehend flexible Gebäudesituierung.

6.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen wird eine GRZ von 0,3 – bis 0,4 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

6.4 Für die jeweiligen Baufenster mit Einfamilien- und Doppelhäusern wurde zudem die zulässige Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude mit „2“ festgesetzt, um zum Beispiel in den Einfamilienhäusern jeweils eine Einliegerwohnung oder auch eine gemeinschaftliche Errichtung eines Wohngebäudes etwa von zwei Generationen, zu ermöglichen.

6.5 Die Gebäude sollen sich grundsätzlich an die Geländesituation anpassen. Dies wird erreicht, indem die Gebäudebezugshöhen sich an der Geländesituation orientieren. Die Höhenfestlegung der Gebäude bezieht sich auf die Straßenkante und sieht vor, dass vom Gebäudeeingang aus ein leichtes Gefälle zur Straße möglich ist, damit ankommendes Regenwasser geordnet vom Gebäude weg abfließen kann.

6.6 Die maximale Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußböden (RFB) regelt in Zusammenhang mit den festgesetzten maximalen Firshöhen die maximal zulässige Höhenabwicklung des Baukörpers. Je nach gewählter Dachneigung sind sowohl Haustypen mit einem Geschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I + D), als auch zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach zulässig. Diese sind in ihrer Gesamthöhe annähernd gleich, da ein sinnvoll nutzbares Dachgeschoß ein steileres und somit höheres Dach erfordert.



- 6.7 Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt.
- 6.8 Um den Straßenraum zu entlasten, wurden Festsetzungen für zu erstellende Pkw - Stellplätze getroffen. D.h. zum einen wird die Anzahl von Stellplätzen in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Zum anderen gewährleistet ein 5 m Abstand zwischen Straßenrand und Garagen, dass vor den Garagen geparkte Autos nicht in den Straßenraum ragend abgestellt werden.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 37.822 m²

Nettobauland (WA)	ca.	24.448 m ²
Davon ca. 505 m ² Ortsrandeingrünung)		
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	6.271 m ²
Ge- und Radwege	ca.	662 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	5.786 m ²
Spielflächen	ca.	<u>655 m²</u>
Bruttogesamtfläche	ca.	37.822 m ²

8 Grünordnung

Ziel der Grünordnungsplanung ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Folgende Maßnahmen zur Grünordnungsplanung werden vorgesehen:

Herstellung einer räumlich wirksamen, qualitativ hochwertigen Eingrünung in Richtung Norden zur freien Landschaft auf privaten Flächen mit Pflanzbindung ausschließlich mit heimischen Gehölzen.

Festsetzung einer m²-bezogenen Pflanzbindung auf privaten Flächen mit Laubbäumen zur Gebietsdurchgrünung des Planungsgebietes.

9 Erschließung und Infrastruktur

- 9.1 Die Baugrundstücke werden von Osten her von der Staatsstraße St2011 erschlossen.
- 9.2 Die Wasserversorgung erfolgt aus der örtlichen zentralen Wasserversorgung des Markt Ottobeuren.
- 9.3 Die häuslichen Schmutzwässer werden an die bestehende gemeindliche Abwasserentsorgungsleitung (Trennsystem) angeschlossen.
- 9.4 Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (private und öffentliche Flächen) ist über eine Mulden- oder Rigolenversickerung über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück zu versickern.



Garagenvorplätze dürfen nicht auf öffentlichen Grund entwässert werden.

- 9.5 In den Bereichen mit hoher Belastungsintensität (Verkehrsflächen) kann bewusst auf versickerungsfähige Beläge verzichtet werden, um potenzielle Einträge von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden. Entsprechendes Oberflächenwasser ist zu sammeln und kontrolliert abzuführen und nach entsprechender Vorreinigung zu versickern.
- 9.6 Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke gesichert.
Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft im Bereich der Grenze zwischen den Flur-Nrn. 837/4 und 837/5, Gemarkung Ottobeuren, eine Freileitung.
- 9.7 Eine Regenwassernutzung wird empfohlen.



IV Grünordnungsplanung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung

1 Grünordnungsplanung

1.1 Inhalt und Ziele der Grünordnungsplanung

Der Gemeinderat des Markt Ottobeuren hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Mühlesch“ am südlichen Ortsrand von Ottobeuren beschlossen.

Die Flächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen. Es befinden sich nur im mittleren Bereich in Ost-West-Richtung verlaufend entlang einer kleinen Geländekante wild aufwachsende Sträucher und Bäume.

Durch grünordnerische Maßnahmen soll versucht werden die Bebauung in den Landschaftsraum einzubinden und insbesondere die negativen Einflüsse auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Über die Eingriffsregelung werden naturschutzfachlich höherwertige Flächen ausgewiesen, die den Eingriff, der durch die Veränderung des Landschaftsbildes und durch die räumliche Abtrennung der Fläche entsteht, kompensieren sollen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, den Eingriff umweltverträglich zu gestalten. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2021 bearbeitet.

Ziel der Grünordnungsplanung ist es:

Die geplante Bebauung in das Landschaftsbild einzubinden.

die geplante Bebauung in das Ortsbild und den Ortsrand einzufügen.

durch eine landschaftstypische Eingrünung des Ortsrandes einen verträglichen Übergang zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft zu schaffen.

1.2 Räumliche Abgrenzung und Planungsinhalte

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt ca. 37.822 m².

Die Flurnummern der Grundstücke im Umgriff des Geltungsbereiches können der Planzeichnung entnommen werden. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wurde in der Planzeichnung mit einer grau gestrichelten Linie gekennzeichnet.

1.3 Planerische und rechtliche Vorgaben

Siehe Punkt 1 der Begründung zum Bebauungsplan

1.4 Schutzgebiete

Siehe Punkt 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan

2 Umweltbericht mit Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan umfasst mit seinem Geltungsbereich den Bereich der Solaranlage, die Randeingrünung und die im Gebiet geplante Ausgleichsfläche.

2.1 Scoping und Methodik

Im Scoping Verfahren werden die zu untersuchenden Schutzgüter, die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung genannt.



Bei der Bestandserhebung wird auf die geologische Karte, die topographische Karte, den Flächennutzungsplan und Erhebungen vor Ort zurückgegriffen.

Tab. 1: Darstellung der untersuchten Schutzgüter und der verwendeten Unterlagen

Schutzgut	Inhalte	Quelle
Klima und Lufthygiene	Frischlufzufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	Ableitung aus der topographischen Karte und aus dem Landschaftsplan
Boden	Versiegelung, Geologischer Bodenaufbau	Geologische Karten
Grundwasser Oberflächenwasser	Oberflächenwasser, Versiegelungsgrad	Landschaftsplan
Arten und Lebensräume – Flora und Fauna	Lebensraumtypen, Artenvielfalt bei Flora und Fauna	Erhebung vor Ort
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild Fernwirkung	Landschaftsbildauswertung anhand von Fotos
Mensch - Erholung - Gesundheit	Erholungsgebiet Gesundheit	Erhebungen vor Ort
Kultur- und Sachgüter	Keine	keine
Schutzgebiete	Biotope	FIN-Web

2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Landschaftsbild

Bestand:

Der Umgriff wird im Bestand als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich nur im mittleren Bereich in Ost-West-Richtung verlaufend entlang einer kleinen Geländekante wild aufwachsende Sträucher und Bäume.

Westlich grenzt die Günz mit dem vorhandenen Uferwald an die Fläche an.

Bewertung:

Innerhalb des direkten Planungsgebietes fehlen naturschutzfachlich wertvolle Strukturen fast gänzlich. Der Bereich ist nutzungsbedingt weitgehend ausgeräumt. Westlich des Baufeldes befinden sich das Biotop 35.07.



Prognose:

Die Erweiterung des bebauten Gebietes führt zu einer Verschiebung des südlichen Ortsrandes von Ottobeuren. Der Ortsrand soll von den bebauten Grundstücken über eine Hecke mit heimischen Gehölzen allmählich in die Landschaft überleiten.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung verändert sich das Landschaftsbild nur gering

2.2.2 Mensch

Bestand und Bewertung:

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben keinen direkten Erholungswert.

Prognose:

Durch die Bebauung sind keine Einschränkungen zu erwarten.

2.2.3 Klima und Lufthygiene

Bestand:

Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im Allgäu sind Niederschläge über 1000 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8°C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen.

Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter.

Bewertung:

Die Flächen dienen dem Luftaustausch.

Prognose:

Die maßvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung wird mit großer Wahrscheinlichkeit zu keinen Kaltluftstaus führen.

Durch die geplante Bebauung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Insgesamt ist der Eingriff nicht so erheblich, das mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas zu rechnen wäre.

Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene sind nicht zu erwarten.

2.2.4 Geologie und Boden

Bestand:

Der Naturraum gehört zu den Iller-Lech-Schotterplatten. Laut geologischer Karte ist das Gebiet von jüngeren Deckenschottern mit Deckschichten (Lößlehm bzw. Decklehm, bereichsweise bis über 10 m) geprägt.

Nach den Angaben der geologischen Karte und nach den Ergebnissen der aktuellen Baugrund- und Altlastenuntersuchung stehen im Planungsgebiet quartäre Kiese (Schmelzwasserschotter) an, die von natürlichen Deckschichten (Bach-/Flussablagerungen) und Deckschichten in Form von Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Den tieferen Untergrund bilden die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM).



Bewertung:

Durch die Flächenversiegelung der Neubauten erfolgt ein dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen. Bei den Baumaßnahmen werden natürlich gelagerte Bodenschichten gestört und in ihrem biologischen Wirkungsgefüge beeinträchtigt.

Prognose:

Während der Baumaßnahme erfolgen Eingriffe in den Oberboden und die tiefgründigen Bodenschichten. Die einzelnen Oberbodenschichten sollen während der Baumaßnahme gesondert abgetragen, getrennt gelagert und in ihrer natürlichen Abfolge wieder eingebaut werden, um die langfristigen Auswirkungen gering zu halten. Die Randbereiche der Grundstücksnutzung müssen sich höhenmäßig dem natürlichen Geländeverlauf anpassen.

Die Flächenversiegelung wird bei der Ausgleichflächenberechnung berücksichtigt.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechender abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

2.2.5 Wasser: Oberflächen- und Grundwasser

Bestand und Bewertung:

Im direkten Planungsumgriff sind keine offenen Gewässer vorhanden.

Im Planungsgebiet liegen keine Überschwemmungsbereiche.

Grundwasser- oder Schichtwasservorkommen wurden bei den Felduntersuchungen im September 2024 nur bereichsweise in Tiefen von rund 0,5 m bis 3,0 m unter GOK angetroffen. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel bzw. dessen Höhe an die Wasserführung der westlichen Günz hydraulisch gekoppelt ist und bei höherer Wasserführung auch entsprechend höhere Grundwasserstände vorliegen können. Gem. [U1] ist für das Planungsgebiet bei einem HQextrem von Geländeüberflutungen bis zu 50 cm auszugehen.

Prognose:

Die Baumaßnahmen haben keinen direkten Einfluss auf das Grundwasser.

2.2.6 Arten und Lebensräume

Bestand:

Die Flächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen. Innerhalb des direkten Planungsgebietes fehlen naturschutzfachlich wertvolle Strukturen fast gänzlich. Der Bereich ist nutzungsbedingt weitgehend ausgeräumt. Es befinden sich nur im mittleren Bereich in Ost-West-Richtung verlaufend entlang einer kleinen Geländekante wild aufwachsende Sträucher und Bäume.

Westlich grenzt die Günz mit dem vorhandenen Uferwald an die Fläche an. Hier befindet sich das Biotop 35.07.

Bewertung:

Die ausgeräumten Strukturen mit geringer Artenvielfalt sind ökologisch von geringer Bedeutung.

Prognose:

Durch die Durchgrünung des Baugebietes und die landschaftstypische Eingrünung des Ortsrandes wird die Artenvielfalt im Planungsumgriff erhöht.



2.2.7 Wechselwirkungen

Konfliktschwerpunkte ergeben sich im Bereich der Bodenversiegelung und der Veränderung der Bodenoberfläche. Die Bodenversiegelung stellt einen Eingriff dar, der über die Eingriffsregelung ausgeglichen werden muss.

Entlang des Ortsrandes tritt durch die zusätzliche Wohnbebauung eine bauliche Verdichtung ein.

Vorübergehende Belastungen während der Bauphase wirken sich mit temporär hohen Lärm- und Staubemissionen vor allem auf die Anwohner aus.

Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Eingriff zu minimieren und weitgehend umweltverträglich zu gestalten.

2.2.8 Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes

Bei Nichtdurchführung des Projektes würde keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und die bestehende Ortsrandsituation bliebe unverändert erhalten.

Durch den Gemeinderatsbeschluss den Bebauungsplan zu erweitern wird die Nullvariante daher in Laufe des Verfahrens nicht weiterverfolgt.

2.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben, für die Minimierungsmaßnahmen getroffen werden können. Im Einzelnen sind innerhalb der Bauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze für die 5 m breite Ortsrandeingrünung.
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen innerhalb der Grundstücke.
- Ausbildung der Zäune ohne Sockel und mit 10 cm Abstand zum Boden.

1.

2.3.2 Schutzgut Wasser

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und Wege.

2.

2.3.3 Schutzgut Boden

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und Wege.
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens während der Bauphase.

2.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Lockere Pflanzung mit heimischen Gehölzen auf 5 m Breite entlang des neuen Ortsrandes.
- Rückschnitt von Gehölzen innerhalb der Sichtschutzpflanzung nur nach arttypischem Habitus, kein kastenförmiger Rückschnitt in der freien Landschaft.



2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Sichtschutz durch Randeingrünung mit einer Eingrünung und einzelnen Bäumen im Norden der Photovoltaikanlage.
- Rückschnitt von Gehölzen innerhalb der Sichtschutzpflanzung nur nach arttypischem Habitus, kein kastenförmiger Rückschnitt in der freien Landschaft.

2.3.6 Schutzgut Mensch

- Gestaltung einer Informationstafel mit Daten und Erklärungen zur Energiegewinnung zur Information von Spaziergängern und interessierten Bürgern.

2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden, wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen für die kommunale Bauleitplanung empfohlen wird.

Bebauungsplan: Wohngebiet (WA);
GRZ = 0,40;
Geltungsbereich \geq 2,0 ha

Schutzgüter: geringe naturschutzfachliche Bedeutung
(gemäß Anlage 1, Liste A1 Leitfaden)

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise:

Es können nicht alle Fragen mit ja beantwortet werden.

Methodik der Vorgehensweise:

Gemäß des Prüfschemas zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Abb. 4) ist aufgrund der oben aufgeführten Vorgaben das Regelschema zu verwenden.



2.4.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Eingriffs- fläche in m ²	Wertpunkte (WP)	GRZ/Eingr iffsfaktor	Ausgleichs- Bedarf in WP
Wohngebiet (WA) mit Straßen, Wegen und Spielflächen - im Bestand Intensivgrünland	32.036,00	3	0,40 (im Mittel)	38.443,20
Öffentliche Grünflächen	5.786,00			0,00
Ausgleichsfläche	0,00			
Ausgleichsflächen- bedarf gesamt				38.443,20
Gesamtumfang B-Plan	37.822,00			

Ausgleichsflächenbedarf: **38.444 WP**

Nachweis auf Ökokonto auf der Flur-Nr. 307, Gem. Haitzen **38.444 WP**

Ausgleichsflächen nachgewiesen: **38.444 WP**



Lageplan M 1 : 2000



Ökokontofläche Flur-Nr. 307, Gem. Haitzen



2.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Mit den dargestellten Maßnahmen kann der Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt ausgeglichen werden. Durch die Aufwertung und die Herausnahme von Flächen aus der Nutzung wird ein ausgeglichenes Verhältnis von Eingriff und Ausgleich erreicht.

2.5 Minimierungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahmen sind zur Eingrünung und als Sichtschutz im Übergang zur offenen Landschaft auf einem 5 m breiten Streifen auf 70% der Grundstückslänge 2-reihige Gehölzpflanzungen mit den Arten der nachfolgenden Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen.

Der Pflanzabstand beträgt 1,25 x 1,50 m.

Pflanzenliste 1:

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Salix alba – Silber-Weide
Tilia cordata – Winterlinde
Ulmus glabra - Bergulme

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraister – Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Heimische Obstbäume

Pflanzenliste 2:

Berberis vulgaris – Gemeine
Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Gemeiner
Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus -
Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus padus – Traubenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Salix caprea – Salweide
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – Wolliger
Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner
Schneeball
Heimische Wildrosen



3 Monitoring

Im Monitoringverfahren überwacht die Gemeinde die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Baumaßnahme eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für das Monitoring der Festsetzungen durch den Grünordnungsplan, bzw. Umweltbericht sollen folgende Schwerpunkte 4 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes überprüft werden:

- Entwickelt sich die Randeingrünung zufriedenstellend und bietet sie ausreichend Sichtschutz?
- Sind alle Arten und Pflanzen angewachsen, oder muss die Pflanzung unter Umständen ergänzt werden?
- Entwickeln sich die Ausgleichsflächen entsprechend den Entwicklungszielen?

4 Zusammenfassung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Projektauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	gering	gering	gering
Boden	mäßig	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	positiv
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume - Fauna und Flora	mäßig	gering	gering
Mensch: Erholung Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mäßig	hoch	mäßig

Positive Auswirkungen:	Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation
Keine Auswirkungen:	ohne vorhersehbare Auswirkungen
Geringe Auswirkungen:	ohne erhebliche Auswirkungen
Mäßige Auswirkungen:	mittelschwere Auswirkungen
Hohe Auswirkungen:	dauerhafte und erhebliche Auswirkungen



5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachdem der Gemeinderat sich bereits für die Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden hat, und der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Ottobeuren im Zuge des Verfahrens mit angepasst wird, ergeben sich für den Standort keine anderen Planungsmöglichkeiten.

6 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Ottobeuren liegt in keinem erdbebengefährdeten Gebiet, so dass Schäden durch Erdbeben ausgeschlossen werden können.

Der Planungsumgriff liegt nach dem Bau des Hochwasserdammes in keinem Überschwemmungsgebiet und ist somit bezüglich Überschwemmungen nur gering gefährdet.

Durch den Klimawandel häufiger auftretende Starkregenereignisse mit großen Regenmengen müssen in der Entwässerungsplanung entsprechend berücksichtigt werden.

Bei der Planung und Anlage von Zufahrten und Hofumfahrten innerhalb des Plangebietes sind die DIN 41090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Durch die geplanten Maßnahmen wird das Risiko für Brände minimiert.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt der Markt Ottobeuren das Ziel einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung, insbesondere für die im Gemeindegebiet ansässigen Bürger.

Die vorhandenen Bauplätze in den Baugebieten, die in den vergangenen Jahren durch den Markt Ottobeuren ausgewiesen wurden, wurden zwischenzeitlich bereits alle veräußert. Weitere innerörtliche Baulücken zur Neuausweisung von Wohnbauflächen sind nicht vorhanden.

Da aufgrund sehr starker Nachfrage seitens der Bevölkerung weitere Bauflächen benötigt werden, ist eine Ausweisung der dafür notwendigen Flächen lediglich am Ortsrand möglich.

Da bereits ein Bebauungsplan für den angrenzenden Bereich vorhanden ist und die Flächen verfügbar sind, wurde kein anderer Standort in Betracht gezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Flur-Nrn. 833/35, 833/81, 833/166, 834, 836, 836/3, 836/4, 837, 837/3, 837/4, 837/5 und 838 sowie die nördlichen Teilbereiche der Flur-Nr. 839 und 840, Gemarkung Ottobeuren. Der Umgriff hat eine Gesamtfläche von ca. 37.822 m².

Die Flächen werden im Bestand als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich nur im mittleren Bereich in Ost-West-Richtung verlaufend entlang einer kleinen Geländekante wild aufwachsende Sträucher und Bäume.

Westlich grenzt die Günz mit dem vorhandenen Uferwald an die Fläche an.



Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiet) oder nach Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, National-, Naturpark, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler etc.) geschützte Flächen.

8 Quellenverzeichnis

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- Artenschutzkartierung Bayern – Landkreis Unterallgäu
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
(https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung_daten/index.htm).
Bayerisches Landesamt für Umwelt
- FIN-Web – FIS-Natur Online
(https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)
Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Umwelt Atlas Bayern (<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>).
Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Geoportal Bayern, Bayernatlas
(<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)
- Planungshilfen für die Bauleitplanung
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- Flächennutzungsplan Markt Ottobeuren



V **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat des Marktes Ottobeuren hat in der Sitzung vom 08.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Mühlesch“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vom um Stellungnahme bis gebeten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Im Mühlesch“ in der Fassung vom wurde am gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde für die Öffentlichkeit im Internet sowie durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Im Mühlesch“ in der Fassung vom mit Schreiben vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Der Gemeinderat des Marktes Ottobeuren hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan „Im Mühlesch“ in der Fassung vom, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ottobeuren, den,

Josef Schmelcher, 1. Bürgermeister

(Siegel)



6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Im Mühlesch“ wurde am gemäß § Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs 3 Satz 4 BauGB).
7. Der Bebauungsplan wird seit diesem Zeitpunkt während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus des Marktes Ottobeuren zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Ottobeuren, den,

Josef Schmelcher, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag des Marktes Ottobeuren.

Markt Rettenbach, den 03.02.2026,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de