

# GEMEINDE SALGEN

---

## MITGLIEDSGEMEINDE DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT PFAFFENHAUSEN LANDKREIS UNTERALLGÄU



## BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung "SÜD-WEST II"

### TEXTTEIL

Fassung vom 07.09.2021

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Salgen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1., §§ 9, 10, 13 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden

## Bebauungsplan "Süd-West II"

in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 als

## SATZUNG

### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am südlichen Ortsrand der Gemeinde Salgen, bestehend aus den Fl.Nrn. 102/2, 102/3, 103/1, 103 (Teilfläche) und 1588/2 (Teilfläche, Hausener Straße) der Gemarkung Salgen gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung 1:1000 vom \_\_.\_\_.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021.

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Areal wird dabei zoniert in die Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3.

2.2 Ausnahmsweise zulässig sind

- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

2.3 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

WA 1: GRZ = 0,30 GFZ = 0,45

WA 2+3: GRZ = 0,40 GFZ = 0,45

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art.6 Abs. 6 Satz 2 BayBO und Wintergärten ist bis zu einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> zugelassen sowie um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO.

3.2 Anzahl der Wohnungen

Im WA1 und WA2 sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig; im WA3 sind pro Einzelhaus (E)

und pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

- 3.3 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen  
Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

#### 4. Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude gemäß Planeintrag als Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) in offener Bauweise zulässig.

- 4.2 Haustypen (Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) als Höchstmaß), wobei

**H1a** II (E + D) - Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
zweites Vollgeschoß im Dachgeschoß  
Satteldach  
- Dachneigung 32-45°  
- Wandhöhe max. 4,50 m  
- Gesamthöhe max. 10,0 m

**H1b** II (E + D) - Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
zweites Vollgeschoß im Dachgeschoß  
Satteldach  
- Dachneigung 48°-51°  
- Wandhöhe max. 4,50 m  
- Gesamthöhe max. 10,00 m

**H2a** (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschosse zwingend  
Satteldach / Walmdach / Zelt Dach  
- Dachneigung 15-25°  
- Wandhöhe max. 6,00 m  
- Gesamthöhe max. 10,00 m

**H2b** (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschosse zwingend  
Satteldach / Walmdach / Zelt Dach  
- Dachneigung 15-30°  
- Wandhöhe max. 6,00 m  
- Gesamthöhe max. 10,00 m

Die Haustypen H1a und H2a sind nur im WA1+2 zulässig, die korrespondierenden Haustypen H1b und H2b nur im WA3.

- 4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

##### **OK FFB EG:**

maximal 40 cm über Straßenhinterkante, gemessen an der Straßenhinterkante der Grundstückseinfahrt

##### **Wandhöhe:**

gemessen von OK Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut (entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO in der jeweils gültigen Fassung)

##### **Gesamthöhe:**

gemessen von OK FFB EG bis OK Dachhaut an der höchsten Stelle

##### **Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:**

OK Oberkante

FFB Fertigfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.  
EG Erdgeschoß

**Straßenhinterkante:**

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg/Randstreifen) und Privatgrundstück

## 4.4 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird für Einzelhäuser auf 550 m<sup>2</sup> und pro Doppelhaushälfte auf 350 m<sup>2</sup> festgesetzt (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB).

## 4.5 Abstandsflächen

Es gelten in jedem Fall (auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

## 4.6 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund bis maximal zur OK FFB zulässig.

Lichtgräben sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.

**5. Gebäudegestaltung und -gliederung**

## 5.1 Dachformen und -deckung (Hauptdächer)

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis schwarz sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig. Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen.

Zwerchgiebel und -häuser sind bis max. 7,0 m Breite zulässig, wobei die Traufhöhe der des Hauptdaches entsprechen muß. Ein Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang und 0,5 m zum First ist einzuhalten.

Dachgauben sind als stehende Gauben (Giebelgaube) oder Schleppegauben ab einer Dachneigung von 32° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 1/2 der Dachlänge. Ein Mindestabstand von 1,25 m zum Ortgang und 0,5 m zum First ist einzuhalten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

## 5.2 Sonstige Dächer

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten wie z.B. Gauben, Vordächer, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch andere Dachneigungen und andere Materialien zulässig (Glas, Zinkblech etc.).

## 5.3 Firstrichtung / Gebäudestellung

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist gemäß Planzeichnung wahlweise parallel bzw. rechtwinklig zu einer Grundstücksgrenze vorzusehen.

Bei allen Hauptgebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

## 5.4 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen sind zulässig. Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle (z.B. neonfarbene) Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

## 5.5 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Bezug auf Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und

Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

## **6. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen**

### 6.1 Stellplatznachweis

Vor Garagen ist zum öffentlichen Straßenraum eine Aufstellfläche von mind. 6,0m vorzusehen, sog. 'Stauraum'. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden und gilt nicht als Stellplatz.

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze (Mindestgröße 2,30 mx5,0 m) zu errichten. Diese sind als Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig. Tief-/Kellergaragen sind unzulässig.

### 6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden; sie sind als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung).

Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten (Dachform, Dachneigung). Die nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO zulässige Wandhöhe ist von der fertigen Straßenoberkante (Fahrbahnrand) an der Grundstückseinfahrt zu bemessen.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie und in privaten Grünflächen.

### 6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,0 m über natürlichem Gelände bzw. Straßenhinterkante zulässig und außen an der Grundstücksgrenze zu errichten, also auch außerhalb der Ortrandeingrünung.

Als Materialien sind Metall- oder Holzzäune zulässig, zwischen den Privatgrundstücken und außerhalb der Ortsrandeingrünung auch Maschendrahtzäune bis max. 1,0 m.

Generell sind Einfriedungen kleintiergängig mit einem Bodenabstand von ca. 10–15 cm Höhe zu gestalten.

## **7. Grünordnerische Festsetzungen**

### 7.1 Grundlagen

#### a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

#### b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

### 7.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit unge-

bundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)

- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

### 7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßen-/zufahrtsnaher Hausbaum von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzliste unter 7.5 . Es wird auf den Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung als Empfehlung hingewiesen.

### 7.4 Ortsrandeingrünung (private Grünflächen mit Pflanzbindung)

Wo die freie Landschaft an die Baugrundstücke angrenzt, sind zu deren angemessener Einbindung in die Umgebung private Grünflächen mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Hier ist auf 5m Tiefe eine freiwachsende Hecke zu pflanzen:

- zweireihige Strauchbepflanzung auf 60 Prozent der Ortsrandeingrünung
- Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m
- eingestreut alle 10-15 m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum

Formschnitthecken sind in diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl z.B. gem. Pflanzliste.

Es gelten folgende Pflanzdichten und -qualitäten:

- Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2xv., h=60-100 cm, in Gruppen von 5-8 Stück je Art

### 7.5 Empfohlene heimische Gehölze (Auswahl):

(Haus-)Bäume (klein bis mittelgroß):	Sträucher:
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	woll. Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Bluthartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Holz-Apfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )
Holz-Birne ( <i>Pyrus communis</i> )	Berberis vulgaris Berberitze
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Trauben-Kirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Walnuß ( <i>Juglans regia</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
	Feld-Rose ( <i>Rosa arvensis</i> )
	und weitere Rosenarten

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

Die Verwendung von autochtonem Pflanzmaterial ist generell nachzuweisen.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Gebäude zu erstellen.

### 7.6 Öffentliche Grünflächen / straßenbegleitendes Grün

Die straßenbegleitenden und sonstigen öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzmaterial ist nachzuweisen. Für Baumpflanzungen gilt ausschließlich die folgende Pflanzliste; dargestellte Baumstandorte sind verschieblich.

Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich  
Artenauswahl gem. Pflanzliste unter 7.5

### 7.7 Pflanzzeitpunkt und Pflege im öffentlichen Bereich

Als Fertigstellungstermin der Pflanzungen ist spätestens ein Jahr nach der Be-

zugsfertigkeit des letzten Gebäudes einzuhalten.

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

## 8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur, Wasserwirtschaft

### 8.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Mit Einreichen des Bauantrags oder Antrags auf Nutzungsänderung sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung vorzulegen. Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone dem Untergrund zuzuführen.

### 8.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind sowie oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

Der Grundstückseigentümer hat die Aufstellung von Kabelverteilerschränken an der straßenseitigen Grundstücksgrenze innerhalb seines Grundstückes zu dulden.

### 8.3 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung, Nebengebäude oder Garagen/Carports gestalterisch einzubinden.

## 9. Immissionschutz

Luftwärmepumpen

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

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
<b>45</b>	<b>4</b>
<b>50</b>	<b>7</b>
<b>55</b>	<b>13</b>

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

## 10. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

## 11. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Salgen hat am 19.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Süd-West II" im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.09.2021 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.2021 in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis \_\_.\_\_.2021 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom

\_\_.\_\_.2021 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2021 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "Süd-West II" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am \_\_.\_\_.2021 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Süd-West II" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am \_\_.\_\_.2021 ausgefertigt.

Gemeinde Salgen, den \_\_.\_\_.2021

---

Hämmerle, 1. Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "SÜD-WEST II" wurde am \_\_.\_\_.2021 bekanntgemacht. Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Salgen, den \_\_.\_\_.2021

---

Hämmerle, 1. Bürgermeister

Siegel



## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### H1. Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### H2. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### H3. Bodendenkmäler

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 BayDSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, 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. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

### H4. Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen. Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Die Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

**H5. Barrierefreiheit**

Bereits beim Neubau ist an spätere Lebensumstände und -Situationen zu denken. Dies erspart nachträgliche, aufwendige und teure Umbauten und ermöglicht einen möglichst langen Verbleib im eigenen Heim und ist schon jetzt eine starke Erleichterung im alltäglichen Leben. So können bei Neubauten beispielsweise bereits die ausreichende Breite von Türen und Durchgängen berücksichtigt werden. Zugänge sollten barrierefrei ausgeführt werden, ausreichend Bewegungsflächen in Bädern, Schlafzimmern, Küchen etc. zur Verfügung stehen und darüber hinaus sollten Treppenhäuser und -aufgänge entsprechend ausgeführt werden (möglichst geradlinig, mit Zwischenpodest oder geradläufiger Treppe). Barrierefreies Bauen nimmt künftig einen immer größeren Stellenwert ein. So soll g.a. Senioren ein möglichst langes und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Barrierefreiheit ist jedoch auch unabhängig von Alter oder körperlichen Beeinträchtigungen zu verstehen. Eine Optimierung der Wohnqualität geht mit barrierefreien Bauausführungen einher. Belastungen und Schwierigkeiten im alltäglichen Leben (z.B. Kinderwagen, gebrochenes Bein, Einkäufe in das Haus bringen und vieles mehr) lassen sich vielfach durch eine barrierefreie Gestaltung reduzieren oder sogar vermeiden. Mit einem barrierefrei ausgestatteten Wohnraum ist es möglich, in verschiedenen Lebenssituationen und -phasen das eigene Heim weiterhin zu nutzen und nicht auf andere Alternativen ausweichen zu müssen. Ein steigender Nutzerkomfort sowie die Sicherheit im Alltag gehen mit den Vorzügen einher.

In der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die Weichen zum barrierefreien Bauen bereits gestellt: Beim Bau von Wohnungen ist Art. 48 BayBO zu beachten, der die Verpflichtung zur Herstellung der Barrierefreiheit enthält. Um diese Vorschrift zu konkretisieren, hat das Staatsministerium des Innern die neuen Planungsnormen zum barrierefreien Bauen, DIN 18040 Teile 1 und 2, als Technische Baubestimmungen eingeführt. Sie sind ab dem 1. Juli 2013 als bauordnungsrechtliche Anforderungen verbindlich.

Über die Anwendung der Planungsgrundlagen in der Praxis informiert die Bayerische Architektenkammer mit dem Staatsministerium des Innern in Leitfäden für Architekten, Fachingenieure und Bauherren. (Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr). Link: <http://www.din18040.de/> Die Bayerische Architektenkammer hat zudem zwei Beratungsstellen für behindertengerechtes Planen und Bauen unter folgendem Link eingerichtet: <http://www.bvak.de/start/architektur/barrierefreies-bauen>

**H.6 Wasserwirtschaft**

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

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

#### **H7. Rückstau aus dem Kanalnetz**

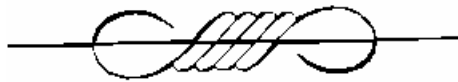
Bei der Erstellung der Hausanschlusskanäle/Grundstücksentwässerung mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind - insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen - die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

#### **H8. Grundwasser:**

Es ist mit Grundwasserflurabständen von 1,5-1,8 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Dadurch können besondere Anforderungen an die Statik und die Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und auf Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel hervorgerufen werden. Dies ist von den Grundstückseigentümern bzw. Bauwerbern eigenverantwortlich zu beachten.

#### **H9. Hochwasser, wild abfließendes Hang- bzw. Schichtenwasser:**

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Es wird Bauherrn und Planern die Beachtung des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" empfohlen.



# GEMEINDE SALGEN

---

## MITGLIEDSGEMEINDE DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT PFAFFENHOFEN LANDKREIS UNTERALLGÄU



## BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung "SÜD-WEST II"

### BEGRÜNDUNG

Fassung vom 07.09.2021

---

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "SÜD-WEST II", Gemeinde Salgen****1. Lage im Raum, Bestand**

Das überplante Areal liegt im Südwesten des Hauptortes Salgen im Anschluss an die bebaute Ortslage westlich der Hausener Straße, auch östlich davon befinden sich Wohnbaustrukturen. Südlich und westlich grenzt die freie Landschaft an. Es befindet sich auf dem Areal kein Gebäudebestand.

**2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Salgen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt das Areal ist demnach als Außenbereich zu werten. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Änderung nicht beeinträchtigt wird und das Bauleitplanverfahren gemäß der Vorgaben des §13b BauGB durchgeführt wird, ist für den Flächennutzungsplan keine parallele Änderung mit dem vorliegenden Bebauungsplan erforderlich, sondern er wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

**3. Verkehrserschließung**

Das Baugebiet wird östlich von der Hausener Straße her erschlossen; die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit zwei Anschlüssen zur Hausener Straße, eine Fortführung nach Westen kann über zwei Straßenstümpfe zukünftig vorgenommen werden.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

Nah des künftigen südlichen Ortsrandes soll im Zusammenwirken mit der Straßenbaubehörde des Landkreises Unterallgäu künftig ein Fahrbahnteiler in die Hausener Straße eingebaut werden; der Planungsentwurf ist informativ in der Planzeichnung dargestellt.

Ziel ist es, an dieser Stelle die Verkehrssicherheit zu verbessern, indem sowohl der einfahrende Verkehr heruntergebremst wird als auch Fußgänger über diese Querungshilfe sicherer die Straßenseite wechseln können.

Der auf der Westseite der Hausener Straße verlaufende Gehweg wird entlang des Baugebietes bis dorthin verlängert.

**4. Städtebauliches Konzept**

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Salgen gesichert werden, indem Bauflächen für die Schaffung neuen Wohnraumes bereitgestellt werden. Ziel dieser Planung ist es, sowohl den bauwilligen Bürgern verschiedene klassische Haustypen anbieten zu können, als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren.

Hierzu zählen 'klassische' Gebäude des Haustyps 1 (II als E+D, steiles Satteldach) sowie zweigeschoßige Bauten, die Dachformen sind hier freier gehalten und lassen neben einem flachgeneigten Satteldach auch ein Walmdach zu.

**5. Nachverdichtung und Flächenausweisung**

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z)).

Grundsätzlich besteht theoretisch die Möglichkeit zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete aufgrund der noch vorhandenen Baulücken innerhalb der im Zusammenhang liegenden Bebauung im Hauptort Salgen und in den Ortsteilen. Praktisch jedoch verfügt die Gemeinde kurz- bis mittelfristig über keine bebaubaren Grundstücke im Innenbereich; schon gar nicht in der benötigten Anzahl bzw. Größenordnung. Die Eigentümer innerörtlicher noch unbebauter Grundstücke sind bzgl. einer Veräußerung oft sehr zurückhaltend; Hintergrund ist neben steuerlichen Aspekten häufig eine Bevorratung für Familienangehörige. Das bedeutet, dass zumindest kurz- und mittelfristig diese Grundstücke nicht auf den öffentlichen Wohnungsbau kommen, sondern mittel- bis langfristig nach und nach privat bebaut werden.

Zudem weisen die Nachverdichtungspotenzialflächen keine adäquate Anzahl oder Größe auf, um die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen in ausreichendem Maße zu decken. Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, auf bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen unmittelbar am Siedlungsrand im Außenbereich auszuweichen, um kurz- bis mittelfristig dem benötigten Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bereits bestehende Bebauung an. Damit sind im Wesentlichen den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 und des RP 16 gewahrt, da u.a. aufgrund der Anbindung der Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt wird. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgenutzt. Die Größenordnung der geplanten Wohnbauflächen orientiert sich am bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen. Die Einbettung in die Landschaft erfolgt durch eine angemessene Ortsrandeingrünung.

## 6. Flächenbedarf und -verfügbarkeit

### Flächenbedarf

Lt. Kommunalstatistik 2020 sind zum Stand 31.12.2019 folgende Flächennutzungen vorhanden:

Gesamtfläche	2.329 ha
Siedlung	149 ha
Verkehr	113 ha
Vegetation (Landwirtschaft, Wald)	2.025 ha
Gewässer	43 ha

### Einwohnerentwicklung

Jahr (jeweils 31.12.)	Einwohner
2010	1.409
2011	1.407
2017	1.420
2020	1.434

### Bevölkerungsprognose

Über einen Zeitraum von 10 Jahren (berechnet nach der Zinseszins-Formel):

Ausgangswert 2010 = 1.4091 E (Einwohner)

Endwert 2020 = 1.434 E

Zahl der Jahre zwischen 2010 und 2020 = 10 Jahre ->  $1.434 : 1.409 = 1,02$

Ausgangswert 2020 = 1.434 E

Endwert 2030 =  $1.434 \times 1,02 = 1.463$  E

Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von 29 Einwohnern in 10 Jahren, somit von **3 Einwohnern pro Jahr**

**Bedarfsberechnung zur städtebaulichen Entwicklung**

Abkürzungen:

WG = Wohngebäude

WE = Wohneinheiten

E = Einwohner

E/WE = Einwohner pro Wohneinheit

WE/WG = Wohneinheit pro Wohngebäude

Laut Kommunalstatistik 2020 gibt es in der Gemeinde zum Stand 2019:

471 Wohngebäude (WG)

539 Wohneinheiten (WE)

**Auflockerungsbedarf**

Bevölkerungsstand im Jahr 2019: 1.441 Einwohner

Wohnungsbestand im Jahr 2019: 539 Wohneinheiten (WE)

 $1.441 \text{ E} : 539 \text{ WE} = 2,67 \text{ Einwohner pro Wohneinheit}$ 

Der bayerische Landesdurchschnitt liegt bei 2,11 E/WE. Es besteht deshalb ein Auflockerungsbedarf.

Rechnerischer Bedarf:

 $1.441 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 683 \text{ WE}$ 

Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 144 WE (683 - 539 WE)

**Erneuerungsbedarf**Bestand:  $539 \text{ WE} : 471 \text{ WG} = 1,14 \text{ WE/WG}$ 

Nachdem der statistische Mittelwert in Bayern bei 2,0 WE/WG liegt, besteht kein Erneuerungsbedarf

**Bedarf durch Bevölkerungswachstum:**

Die Berechnung des Bevölkerungszuwachses liegt gemäß Berechnung nach Zinseszinsformel liegt in 10 Jahren bei 29 Einwohnern, daher ist durchschnittlich pro Jahr mit 3 neuen Einwohnern zu rechnen.

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,11 E/WE bedeutet das in 10 Jahren einen Bedarf von  $29 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 14 \text{ Wohneinheiten}$ **Zuwanderung**

Der Zuwanderungsbedarf ist im natürlichen Bevölkerungswachstum enthalten. Es wird kein Ansatz für die Zuwanderung vorgenommen.

**Zusammenstellung des rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfs:**

Auflockerungsbedarf	144 WE
Erneuerungsbedarf	0 WE
Wachstumsbedarf	14 WE
<u>Zuwanderung</u>	<u>0 WE</u>
Gesamtbedarf	158 WE

**Umrechnung in den statistischen Bedarf an Wohnbauflächen**

Bei 1,14 WE/WG (Mittelwert in Salgen) ergeben sich somit:

 $158 \text{ WE} : 1,14 \text{ WE/WG} = 139 \text{ WG}$ Es wird für die ländliche Struktur eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 650m<sup>2</sup> zuzüglich ein öffentlicher Anteil von 25% (Erschließungsstruktur und öffentlicher Grünflächenanteil) angenommen. Somit ergibt sich rechnerisch für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Bauflächenbedarf wie folgt:

139 WG x 650m <sup>2</sup> =	9,0 ha
<u>zzgl. 25 % öffentlicher Anteil</u>	<u>2,3 ha</u>
<b>zusätzlicher Bedarf an Bauflächen:</b>	<b>11,3 ha</b>
<b>aktuelle Flächenausweisung:</b>	<b>2,1 ha</b>

**Flächenpotenziale und -verfügbarkeit**

Die im Flächennutzungsplan noch als Baulandpotenziale ausgewiesenen Flächen konnten seitens der Gemeinde nicht erworben werden, daher wurden verfügbare Flächen gesucht, die eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes im Süden Salgens ermöglichten. Dies ist mit der vorliegenden Fläche der Fall.

Sowohl einige Einzel- als auch zusammenhängende Lückenschlussgrundstücke konnten nicht zu einem preislich akzeptablen Ergebnis führen, bzw. keine einheitliche Motivlage zum (Nicht-)Verkauf bei den potentiellen Verkäufern als Ursache für ein Scheitern der Umsetzung hatten. Diese Aussagen können den Fachbehörden bei Bedarf belegt werden, sind aus Datenschutzgründen jedoch nicht in den Planungsunterlagen konkret zu benennen.

Grundlage der Beurteilung war der Flächennutzungsplan sowie Lagepläne der Gemeinde Salgen. Es wurden Baulücken im sog. "Innenbereich" herangezogen, wenn ein sog. Bauzusammenhang im Sinne des § 34 BauGB bestand. Die Baulücken sind aufgrund der Struktur in der Gemeinde Salgen auch über den Ort verteilt. Sämtliche Baulücken befinden sich ausschließlich im Privateigentum und stehen derzeit nicht zur Veräußerung zur Verfügung. Vereinzelt werden die privaten Bauplätze von den jeweiligen Eigentümern bebaut.

Das nun gewählte und grundstücksmäßig verwirklichte Gebiet erscheint unter genauer städtebaulicher Entwicklung sehr gut für die Weiterentwicklung geeignet, als andere, nicht verwirklichte Erweiterungsflächen. Es unterstreicht die Entwicklung entlang der Verkehrsachse und geht aufgrund seiner Größe und der geplanten Erschließung sehr sparsam mit der Fläche um.

Was den Bedarf und die Nachfrage nach Einzelgrundstücken anbelangt, kann aufgrund der täglich eingehenden Anfragen außer- wie innerörtlicher Interessenten sicher prognostiziert werden, dass die dann angebotenen Plätze nicht ausreichen werden, den angefragten Bedarf zu decken.

**Fazit**

Die Gemeinde führt für neue Baugebiete keine Wartelisten mehr, um nicht noch zusätzlichen Druck aufzubauen. Aus der früheren Erfahrung heraus - als Listen geführt wurden - ließen sich dadurch dennoch keine Aussagen über die dann tatsächlich benötigten Plätze treffen.

Zum derzeitigen Planungsstand liegt der Gemeinde eine Vielzahl - nicht registrierter - Anfragen für das Baugebiet vor. Nachdem die Plätze bisher noch nicht ausgeschrieben waren, wird mit deutlich mehr Bewerbern als Bauplätzen gerechnet. Die Ausweisung ist somit durch den errechneten und nachgefragten Bedarf gerechtfertigt.

**7. Grünordnung**

Der Bebauungsplan wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche am südwestlichen Ortsrand von Salgen realisiert. Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes im Zufahrtbereich. Für die notwendige Eingrünung zur freien Landschaft sind auf



Privatgrund Flächen mit entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung vorgesehen. Hierzu sind eine freiwachsende Strauchhecke sowie eingestreute Einzelbäume auf einer Tiefe von 5m zur dauerhaften Einbindung in die Landschaft festgesetzt.

#### 8. Hinweise zum Verfahren nach 13b BauGB

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des §4 der BauNVO im Anschluß an die bebaute Ortslage auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche. Da die überbaubare Fläche bei rechnerisch ca.  $14.080\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,30 + 3.500\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = \text{ca. } 5.625\text{m}^2$  deutlich unter der laut §13b aufgeführten Marke von  $10.000\text{m}^2$  bleibt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des §13 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung (§6 Abs.5 Satz 3 u. §10 Abs.4 BauGB) verzichtet.

#### 9. Flächenbilanz

Wird die Grundstücksteilung wie in der Planzeichnung realisiert, so ergeben sich folgende Flächen (alle Maßangaben in ca.):

Allgemeines Wohngebiet	17.580m <sup>2</sup>
priv. Ortsrandeingrünung	1.250m <sup>2</sup>
öff. Verkehrsflächen/Gehweg	3.500m <sup>2</sup>
öff. Grünflächen/Mulde	790m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	23.120m <sup>2</sup>

#### 10. Ver- und Entsorgung

Im an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

#### 11. Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Bauflächen lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Salgen, den \_\_.\_\_.2021

