

# Marktgemeinde Gars a.Inn

## BEBAUUNGSPLAN Mittergars „Schabinger Feld“

### Planteil 3

### Begründung

#### Hinweis

**Der Bebauungsplan ist nur gemeinsam mit folgenden Anlagen gültig:**

- Planteil 1 **Planzeichnung Bebauungsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen, M 1:500**
- Planteil 2 **Satzung mit Festsetzungen durch Text**
- Planteil 3 **Begründung**
- Planteil 4 **Umweltbericht**

### Planung

#### **Bebauungsplan**

**Dr.-Ing. Stefan Hajek**  
Architekt und Stadtplaner  
Tannenstraße 2  
83536 Gars-Haiden  
Telefon 08073 - 575  
Telefax 80873 - 3713  
Email [info@hajek-architekt.de](mailto:info@hajek-architekt.de)

**Datum**  
15.06.2022

#### **Integrierte Grünordnung und Umweltbericht mit Eingriffsregelung**

grünfabrik Landschaftsarchitekten  
Bücking Reingruber PartG mbB  
Wiesenfeld 14  
84544 Aschau a.Inn  
Telefon 08638 - 9843223

Email [info@gruenfabrik.com](mailto:info@gruenfabrik.com)

**Verfahrensstand und Änderungen**  
Vorentwurf

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass und Erfordernis der Planung**
2. **Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**
3. **Beschreibung des Planungsgebietes**
4. **Planungsbericht**
  - 4.1. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht
  - 4.2. Nutzungsart
  - 4.3. Nutzungsmaß
  - 4.4. Überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.5. Bauweise
  - 4.6. Verkehrserschließung, Verkehrsprognose
  - 4.7. Ver- und Entsorgung
  - 4.8. Gewässer und Grundwasser, Oberflächenentwässerung
  - 4.9. Sonstige Festsetzungen
    - 4.9.1 Flächen für Nebenanlagen, Garagen
    - 4.9.2 Fassadengestaltung
    - 4.9.3 Stellung baulicher Anlagen
    - 4.9.4 Höhen, Höhenlage
    - 4.9.5 Dachausbildung
    - 4.9.6 Einfriedungen
    - 4.9.7 Grünflächen, Bäume
5. **Immissionsschutz**
  - 5.1 Landwirtschaft, Stromtrasse
  - 5.2 Verkehr
6. **Soziale und kulturelle Bedürfnisse**
7. **Gestalterische Ziele der Grünordnung**
8. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
9. **Klimaschutz**
10. **Zusammenfassung**
  - 10.1 Klimaschutz und Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels
  - 10.2 Bevölkerungsprognose

# Begründung

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung, Lage des Plangebiets

Die Marktgemeinde Gars a.Inn hat im Bereich des Ortsteiles Mittergars die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schabinger Feld“ in der Fassung vom **XX.YY.20ZZ** beschlossen.

Das Baugebiet liegt 5 km südöstlich des Marktes Gars a.Inn, am Rande des Ortsbereiches Mittergars. Es hat eine Größe von ca. 0,7808 ha. Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 355 der Gemarkung Mittergars

Entwurfsverfasser für den Bebauungsplan

**Dr.-Ing. Stefan Hajek**

Architekt und Stadtplaner

Tannenstraße 2

**83536 Gars-Haiden**

Die Marktgemeinde Gars a.Inn besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 7. Änderung im Parallelverfahren geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schabinger Feld“ ist die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung möglich.

Die Marktgemeinde Gars a.Inn ist durch die Topographie des Inndurchbruchs mit terrassenförmigen Ebenen und Hügeln gekennzeichnet. Die bestehende Bebauung gliedert sich in Einzelgehöfte und Hofgruppen, wie auch bestehenden Siedlungen, wie die Ortsteile Gars am Inn, Lengmoos, Au a.Inn (links des Inns) und Mittergars und Gars-Bahnhof (rechts des Inns). Die Marktgemeinde Gars a.Inn hat sich als Entwicklungsziel eine gleichmäßige Entwicklung der historisch gewachsenen Ortsteile zum Ziel gesetzt, die durch Nachverdichtung und maßvolle Ausweisung von Baugebieten gekennzeichnet ist. Auf Grund dieser Zielsetzung wird im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung das hier beplante Gebiet als Dorfgebiet gekennzeichnet.

Neben der Nachfrage der einheimischen Bevölkerung, insbesondere auch aus dem Ortsteil Mittergars ist der Ort Gars a.Inn im Regionalplan Südostoberbayern auch als Grundzentrum ausgewiesen und hat daher eine tragende Rolle bei den städtebaulichen Entwicklungen der näheren Umgebung. Zusätzlich zu den örtlichen Busverbindungen verfügt Gars-Bahnhof (in 2km Entfernung) auch über einen Bahnhof mit Schienenverkehr zwischen Mühldorf a.Inn und Rosenheim.

Eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Zusammenhänge im Ortsteil Mittergars ist auf Grund der dörflichen Struktur (Charakter eines Straßendorfs) mit landwirtschaftlicher Prägung und Nutzung, sowie auf Grund der Topographie (Terrassen) und Besitzstruktur nur bedingt möglich.

## 2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Das für das Baugebiet vorgesehene Gelände wird z.Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt direkt angrenzend an einem Siedlungsgebiet und landwirtschaftlichen Anwesen, die der Dorfstraße folgen. Im nördlichen, sowie östlichen Bereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die den umliegenden Höfen zugeordnet sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Kirche, das Feuerwehrhaus und der Dorfladen.

Die Erschließung ist durch die Gemeindestraße und die Kanalisation gesichert.

Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Auf Grund der Lage des Baugebietes kommt der Gebietseinbindung in die Landschaft und Baugestaltung eine besondere Bedeutung zu. Eine deutliche Verschlechterung der ökologischen Bilanz wird nicht befürchtet. Die Baugestaltung wird an der Umgebung orientiert und landschaftsschonend eingebunden.

## 3. Beschreibung des Planungsgebietes

Die Entfernung des Baugebietes beträgt zu

Schulbushaltestelle (im Mittel)	450 m
Grundschule / Hauptschule Gars am Inn	5.000 m
Versorgungsflächen	200 m

Im östlichen Bereich des Baugebietes befindet sich eine 110-kV-Freileitung mit einer beidseitigen Baubeschränkungszone von 22m.

Das Gelände ist als eben zu betrachten.

### Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke werden über eine neue Siedlungsstraße erschlossen. Entlang der vorhandenen Gemeindestraße befinden sich bereits die Kanalisation und die Wasserversorgung für die bestehende Siedlung. Für das neue Baugebiet sind entsprechende Erweiterungen vorgesehen. Eine Hauptleitung der Wasserversorgung liegt neben der Gemeindestraße.

## Gewässer, Grundwasser

Gewässer sind nicht betroffen. Aussagen zum Grundwasser werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## Baugrundverhältnisse, Bodenbelastungen und Kampfmittel

Baugrundverhältnisse

Noch mittels Bodengutachten zu klären.

Bodenbelastungen

Nach Kenntnis der Marktgemeinde Gars a.Inn bestehen im vorgesehenen Baugebiet keine Verdachtsmomente bezüglich Altlasten.

Kampfmittel

Untersuchungen zu Kampfmitteln (Kampfmittelvorerkundung) haben nicht stattgefunden. Nach Kenntnis der Marktgemeinde Gars a.Inn bestehen im vorgesehenen Baugebiet keine Verdachtsmomente bezüglich Kampfmittel.

## 4. Planungsbericht

### 4.1. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

#### Städtebauliches Konzept (Planungsziele)

Das Plangebiet wird als MD festgelegt. Die städtebauliche Struktur des neuen Gebietes nimmt Bezug auf die umgebende Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden und dem Siedlungsgebiet.

#### Zugänglichkeit und Erschließung

Die innere Erschließung des Dorfgebiets erfolgt durch eine neue Erschließungsstraße. Die äußere Erschließung ist durch die vorhandene Gemeindestraße gesichert.

#### Denkmalschutz

Die Kirche (Kirchturm) als Ortsmitte ist im Bereich des Plangebietes sichtbar. Denkmalschutzbelange sind durch das Gebiet nicht betroffen.

#### Naturschutz

Auf Grund der Lage am Ortsrand sind auch Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen. Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 4.2. Nutzungsart

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt und durch die Festsetzung der Vollgeschoße, sowie die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel-, bzw. Doppelhäusern so gegliedert, dass das Baugebiet sich in die Siedlungsstruktur einfügt und in der Höhenentwicklung an die landwirtschaftlichen Gebäude anlehnt. Die Möglichkeit von Doppelhäusern trägt den gestiegenem Wohnraumbedarf und der nachhaltigen Bewirtschaftung des Schutzgutes Boden (Verdichtung), sowie einer sozialen Durchmischung Rechnung.

### 4.3 Nutzungsmaß

Das Nutzungsmaß wird durch die Festsetzung der Grundfläche GRZ, sowie Höhen (Wand und First) festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein geordneter Bauraum und Freiraum erreicht, sowie eine geschlossene Anmutung unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Dachneigung wird auf max. 35° begrenzt um eine angemessene Dachlandschaft zu ermöglichen.

Die Beschränkung auf maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude soll eine dörfliche Struktur und den ländlichen Charakter des Baugebietes gewährleisten.

Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen zielt darauf ab, den ländlichen Charakter auch in der Einwohnerdichte abzubilden (Wohnhaus und Austragshaus/Wohnung). Eine Umstrukturierung der Bebauung zu Mehrfamilienhäusern wäre für diesen Ort untypisch.

Die GRZ wird auf Grund der Begrenzung der zu bebaubaren Fläche, sowie Baugrenze auf 0,5 festgesetzt. Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt für ein MD bei 0,6.

### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien /-grenzen festgelegt und strukturiert das Gebiet. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden festgesetzt.

Die Bruttofläche des Wohngebietes beträgt:

Plannummer 355 (Teilfläche), damit <b>gesamt</b>	<b>0,7808 ha</b>	
Gebiet Bauungsplan	0,7808 ha	<b>100 %</b>
<b>Grünflächen</b>	0,2660 ha	
	0,0365 ha	<b>39 %</b>
<b>Baubereich</b>	0,3903 ha	50 %
versiegelt durch Gebäude, Stellplätze,	GRZ 0,5	ca. 25 %
versiegelt durch öffentl. Verkehrsfläche	0,0880 ha	11 %

#### **4.5 Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt um einer ländlichen Baustruktur Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern reagiert auf die Bedarfssituation und ermöglicht eine Verdichtung.

#### **4.6 Verkehrserschließung, Verkehrsprognose**

Das Baugebiet erhält durch die Siedlungsstraße Anschluss an die Gemeindestraße. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Siedlungsstraße mit Wendehammer als Abschluss. Die Gestaltung des Straßenraumes erfolgt dörflich, es wird durch versickerungsfähig gepflasterte Bereiche darauf geachtet, dass es zu keiner übermäßigen Versiegelung kommt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird nach der Genehmigung des Bebauungsplanes erstellt.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgung sichergestellt.

Die Abwässer werden abgeleitet durch die zentrale Kanalisation der Marktgemeinde Gars a.Inn.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EON AG gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Landkreis Mühldorf a.Inn sichergestellt.

Die straßenmäßige Erschließung wird von der Marktgemeinde Gars a.Inn sichergestellt. Die Finanzierung der Erschließung ist gesichert. Die Nachfolgelasten können von der Marktgemeinde Gars am Inn getragen werden.

#### **4.8 Gewässer und Grundwasser, Oberflächenentwässerung**

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dächern, Hofflächen und Straßen ist dezentral und breitflächig zu versickern. Dadurch wird der beschleunigte Abfluss aus dem Gebiet verhindert, sowie Hochwasserspitzen vermindert und die Grundwasserneubildung erhalten. Außerdem wird Pflanzenwachstum gewährleistet, welches der sommerlichen Aufheizung der Oberflächen entgegenwirkt (Verdunstungskälte). Aus diesem Grund sind auch Stellplätze und Erschließungsflächen entsprechend wasserdurchlässig zu gestalten.

#### **4.9 Sonstige Festsetzungen**

##### **4.9.1 Flächen für Nebenanlagen, Garagen**

Garagen, Carports, Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine geordnete Bebauung zu gewährleisten.

##### **4.9.2 Fassadengestaltung**

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung dient dazu, einer übermäßigen Erwärmung im bebauten Bereich vorzubeugen.

##### **4.9.3 Stellung baulicher Anlagen**

Es werden Baugrenzen festgelegt, um eine geordnete Erscheinung des Baugebiets zu ermöglichen. Damit wird dem dörflichen Erscheinungsbild, welches durch die bestehende Dorfstraße geprägt ist, Rechnung getragen.

##### **4.9.4 Höhen, Höhenlage**

Die Höhenentwicklung wird durch die Angaben Wandhöhe und Firsthöhe geregelt. Diese beziehen sich auf OK Gelände und ermöglichen durch die Festsetzung OKFFB mit +30 cm über Bestands Gelände eine auch bei Starkregen angemessene Höhenlage der Gebäude.

Die Festlegung der Wandhöhe mit 6,5 m berücksichtigt die heute üblichen Dämmstärken, Anforderungen an Bodenaufbauten.

Die Firsthöhe wurde anhand eines Mustergebäudes mit WH 6,5 m und 30° Dachneigung entwickelt und ist für die dörfliche Situation angemessen. In der Baubeschränkungszone der 110 kV Freileitung gelten die Vorgaben des Netzbetreibers um eine sichere Bebauung und Nutzung zu gewährleisten. Des Weiteren ist durch die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen das Erscheinungsbild und die Höhenentwicklung definiert.

##### **4.9.5 Dachausbildung**

Die Dachneigung wird auf maximal 30° begrenzt. Dadurch werden unterschiedliche Haustypen ermöglicht. In der Baubeschränkungszone gelten die Vorgaben des Netzbetreibers.

##### **4.9.6 Einfriedungen**

Die Einfriedungen als Übergang zwischen öffentlichen und privaten Flächen werden auf maximal 1,2 m Höhe begrenzt um der dörflichen Situation Rechnung zu tragen. In der Baubeschränkungszone gelten die Vorgaben des Netzbetreibers.

##### **4.9.7 Grünflächen, Bäume**

Für die Grundstücke werden Baumpflanzungen, insbesondere mit Obstbäumen, und ein 3m breiter, freizuhaltender Grünstreifen im Süden der Grundstücke festgelegt, um der dörflichen Situation

Rechnung zu tragen. Die Ausgleichsfläche für die Maßnahme befindet sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes.

## 5. Immissionsschutz

### 5.1 Landwirtschaft, Stromtrasse

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe kann es zu Immissionen (insbesondere Lärm und Geruch) kommen. Der Situation ist durch die Ausweisung des Gebiets als Dorfgebiet Rechnung getragen. Durch die vom Versorger angegebenen Abstände zur 110-kV-Freileitung sind keine Immissionen außerhalb der gesetzlichen Grenzwerte durch die 110-kV-Freileitung zu erwarten.

### 5.2 Verkehr

Im Umfeld des Bebauungsplanes ist auf Grund der Dorfsituation mit ihren landwirtschaftlichen Betrieben mit landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen.

## 6. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Das Baugebiet stellt durch die Einzel- und Doppelhausbebauung für unterschiedliche Alters- und Geschlechtergruppen qualitätvollen Wohn- und Lebensraum zur Verfügung. Fußläufig sind Kirche, Dorfladen, Bürgersaal, Schützenheim und die Bushaltestelle zu erreichen. Außerdem befindet sich ein kleiner Spiel- und Dorfplatz neben dem Dorfladen. Somit ist das Baugebiet auch für junge Familien attraktiv. Weitere Bildungseinrichtungen, wie Grundschule, Mittelschule, Gymnasium (ca. 5 km) sind durch den Schulbusverkehr problemlos zu erreichen.

Im Gars a.Inn stehen weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Ebenso ist dort eine ausreichende ärztliche Versorgung mit AllgemeinärztInnen, Zahnärzten und einer Apotheke gesichert. Die Entfernung zum Mittelzentrum Waldkraiburg beträgt ca. 10 km, zu den Mittelzentren Mühldorf a.Inn und Wasserburg a. Inn, sowie zum Unterzentrum Haag i. OB. sind es jeweils ca. 20 km.

## 7. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Die Belange des Naturschutzes wurden wie folgt berücksichtigt:

- Im Norden befindet sich die Ausgleichsfläche unter der 110-kV-Freileitung.
- Im Bereich der Grundstücke ist ein privater Grünstreifen mit Baumpflanzungen festgelegt.

## 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich der Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13 ff. BNatSchG i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB wird auf den **Umweltbericht der Landschaftsarchitekten grünfabrik i.d.F.v. 15.05.2022**, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des Bebauungsplanes verwiesen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird nach Herstellung vom Markt Gars a.Inn an das Ökoflächenkataster des Bayer. Landesamtes für Umwelt gemeldet.

## 9. Belange des Klimaschutzes

### 9.1 PV-Anlagenpflicht

Die Nutzung der Solarenergie wird den städtebaulichen Zielen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in besonderer Weise gerecht, daher sind im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Wohngebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Doppelhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

*Beispiel: Auf einer Parzelle im Baugebiet befindet sich ein Gebäude mit einer Dachfläche*

*von 100m<sup>2</sup>. Nicht nutzbar sind wegen mehrerer Dachfenster 20m<sup>2</sup>. Die nutzbare Dachfläche beträgt danach 80m<sup>2</sup>. Die Solarmindestfläche von 80m<sup>2</sup> beträgt dann 40m<sup>2</sup>.*

Der Umgriff des Baugebiets und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den GrundstückseigentümerInnen dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

#### **9.1 Zisternenpflicht**

Die Nutzung der Solarenergie wird den städtebaulichen Zielen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Die Errichtung von Zisternen und damit die Nutzung von Oberflächenwasser entlastet langfristig die Wasserversorgung. Die Investitionskosten von Zisternen sind kalkulierbar, Regenwasser steht kostenlos zur Verfügung und belastet weder Wasserspeicher noch das Grundwasservorräte. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

## **10. Zusammenfassung**

Die Belange des Städtebaus und der Grünordnung wurden wie folgt berücksichtigt:

Es wurde eine angemessene Bebauung durch die Festsetzung der GRZ gewählt. Die Gebäude orientieren sich durch die Baugrenze und durch den gewählten Baubereich am Straßenverlauf und erweitern die bestehende Siedlung. Im Norden wird das Baugebiet durch eine Ausgleichsfläche unter der 110-kV-Freileitung abgeschlossen. Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Bauweisen (Einzelhaus / Doppelhaus) sprechen unterschiedliche soziale und wirtschaftliche Bevölkerungsgruppen an.

#### **10.1 Klimaschutz und Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels**

Kleinklimatisch sind durch die Bebauung Veränderungen zu erwarten. Flächenversiegelungen und Bauwerke bringen Veränderungen der Temperaturverhältnisse und Feuchtverhältnisse mit sich. Ebenso werden durch die baulichen Anlagen Veränderungen der örtlichen Windverhältnisse herbeigeführt. Die Festsetzungen der Grünordnung erhalten und fördern die natürlichen klimawirksamen Bodenfunktionen und wirken den Veränderungen entgegen. Die Versiegelung der privaten Grundstücke wird durch die Festlegung der GRZ und eines privaten Grünstreifens reduziert. Im Voralpenland ist auf Grund des Klimawandels immer häufiger mit intensiven Starkregenereignissen zu rechnen in deren Folge es zu flächigen Überflutungen von Straßen- und Privatgrundstücken kommen kann. Diesem Aspekt wird durch geeignete Festsetzungen der Höhenlage Rechnung getragen.

#### **10.2 Bevölkerungsprognose**

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren – ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes – bezugsfertig bebaut wird. Es werden 8 Gebäude mit jeweils 2 möglichen Wohneinheiten errichtet. Auf Grund der Gebäudezuschnitte und Lage wird mit einer Nutzung von 4 Personen pro Gebäude erwartet, d.h. ca. 32 Personen, davon ca. 16 Kinder (pro Familie ca. 2 Kinder, abgeleitet vom Durchschnitt pro Frau ca. 1,57 Kinder – Stand Stat. Bundesamt für 2017 - Gesamtdeutschland).