



**Markt Altusried  
Bebauungsplan "Beim Lindenfeld"**

Fassung vom 17.02.2016

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	13
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	16
5	Hinweise und Zeichenerklärung	21
6	Satzung	27
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	29
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	37
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	60
10	Begründung – Sonstiges	62
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	66
12	Begründung – Bilddokumentation	67
13	Verfahrensvermerke	69

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Allgemeines Wohngebiet**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Grundflächenzahl** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen





um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

**Firsthöhe** als Höchstwert

Bestimmung der maximalen Firsthöhe: Abstand zwischen der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN und der Oberkante der Firstpfette.

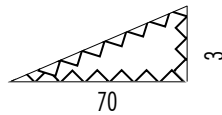
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.5 0 **Offene Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.6  Nur **Einzelhäuser** zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.7  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.8  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.11 E.../D... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.12



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

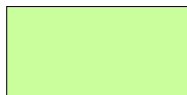
2.13



**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone)

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.15



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.16 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

## 2.17 Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet

Das in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser (öffentliche Flächen) ist vollständig innerhalb des Baugebietes zu versickern. Für die schadhlose Ableitung bei Starkregenereignissen über der Bemessungsregenspende wird ein Notüberlauf von der Sickeranlage zum Vorfluter (Rötenbach) hergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Hof- und Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück (Anfallsort) zu versickern. Die Ableitung des innerhalb des Baugebietes (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

## 2.18



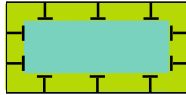
Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die dem Parkplatz der Gaststätte (Fl.-Nr. 159/4) abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. An den dem Parkplatz zugewandten Gebäudeseiten von Aufenthaltsräumen sind nur feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster zulässig. Diese Räume sind ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h auszustatten, wenn keine weitere Fensteröffnung gemäß Satz 1 vorhanden ist.
- Sobald der Umstand eintritt, dass die Stellplätze der Gaststätte ersatzweise durch Carports zum Plangebiet hin abgeschirmt werden, entfällt die zuvor genannte Festsetzung. Das Dach und drei Seiten der Carports sind fugendicht miteinander zu verbinden

und mit einem Mindest-Flächengewicht von 10 kg/m<sup>2</sup> auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs;**

Die Fläche ist entsprechend der Planzeichnung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die übrigen Grünflächen sind der Sukzession zu überlassen, sodass sich ein geschlossener Ufergehölz-Bestand entwickelt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

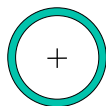
In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

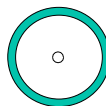
2.21



**Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort innerhalb der Verkehrsfläche als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)



2.23



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.24 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

### Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europæus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.25 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Nadelgehölze (z.B. Thuja) sind grundsätzlich unzulässig.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
------------	---------------------

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

### Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

2.26

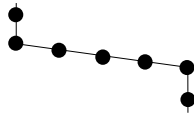


**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Pflanzung);** Pflanzung von heckenartigen Strauchgruppen als

Ortsrandeingrünung in einem 1,00 m × 1,50 m Raster; es sind Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)" zu verwenden. Auf 10 % der Fläche sind auch Sträucher, die nicht in der Liste aufgeführt, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28

EG .... m ü. NN

**Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN**, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens; der festgesetzte Wert darf um 20 cm über- bzw. um 10 cm unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.29



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Beim Lindenfeld" des Marktes Altusried

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 3

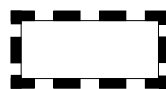
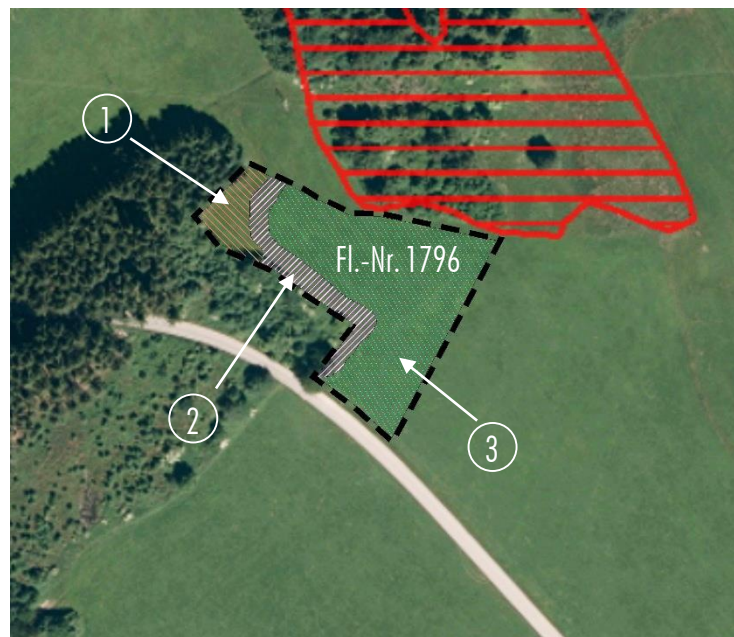
## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 befindet sich auf einer westlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 1796 der Gemarkung Kimratshofen. Die Flächen der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 befinden sich östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Teilfläche der Fl.-Nr. 128/2 der Gemarkung Frauenzell (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Planskizze  
Ausgleichsfläche 1  
(Teilfläche der Fl.-Nr. 1796)



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 1  
(rote Schraffur: kartiertes Biotop)

①

Anpflanzung von 2 Reihen mit heimischen fruchttragenden Gehölzen im inneren Bereich (380 m<sup>2</sup>, z.B. Vogelkirsche, Wildpflaume)

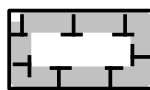
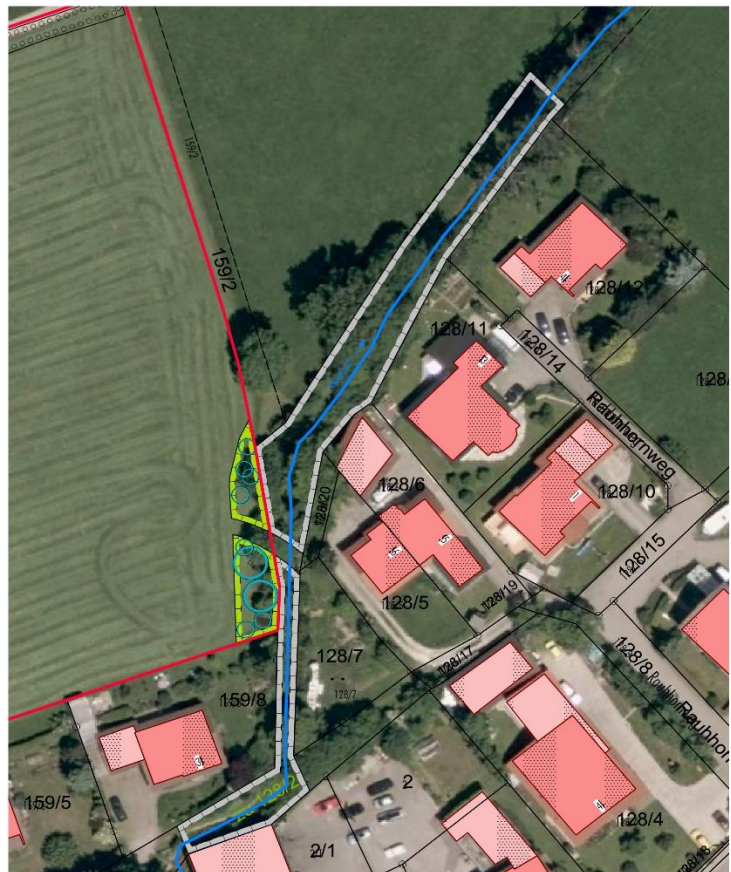
②

Anpflanzung eines mehrreihigen Strauchgürtels mit heimischen Arten (z. B. Hasel, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Wildrose, Schlehe)

③

Fräsen der Fläche, anschließend Ansaat einer regionalen Kräutergrasmischung; in den ersten 3 Jahren Pflege durch 3-schürige Mahd mit erster Mahd ab Anfang Mai und Abtransport des Mahdgutes, in den Folgejahren 2-schürige Mahd (1. Mahd ab Ende Juni) mit Abtransport des Mahdguts; eine gelegentliche Düngung mit Festmist ist zulässig.

Planskizze  
Ausgleichsfläche 2 (Teilfläche  
der Fl.-Nrn. 128/2)



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 (Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs)



Lage der internen Ausgleichsfläche/-maßnahme



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- naturnahe Umgestaltung des Bachverlaufs durch Beseitigung der Einfassungen, Gestaltung eines schwungvollen Gewässerverlaufs mit variierenden Breiten bei einem Minimum an Beseitigung von Ufergehölzen
- Unterbindung der Gewässerbeeinträchtigung durch die angrenzenden Grundstücke (Anpflanzungen, Ablagerung von Gartenabfällen, Wegeverbindungen)
- Entfernung der standortfremden Nadelgehölze
- Entfernung von Müll und Bauschutt am Gewässer

## 4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

---

- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 **Dachformen** Die vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangüberdachungen, Wintergärten etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 SD Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
  - Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m<sup>2</sup> und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte nicht überschreiten.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 4.4 WD Dachform **Walmdach** (auch als Zelt Dach zulässig);  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)



- 4.5** DN .... - ....°
- Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).
- Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 
- 4.6** **Widerkehre und Zwerchgiebel**
- Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m, jedoch max. 50 % der Gebäudelänge (Außenkante Außenwand)
  - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
  - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
  - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 
- 4.7** **Dachaufbauten**
- Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
  - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,00 m
  - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
  - Mindestabstand zur Gebäudekante im Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

– Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.8 Dachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt 0,50 m.

Der Maximaldachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Dächern bei Hauptgebäuden beträgt 1,20 m.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.9 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen ab einer Dachneigung von 24° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente, Wintergärten etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.10 Farben

Als Farbe für geneigte Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**4.11 Geländeänderungen  
in den Baugebieten**

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation (geplante Erschließungsstraße)

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

**4.12 Stauraum vor Garagen**

Der Stauraum zwischen Garagen- bzw. Carportzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

**4.13 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten**

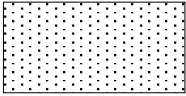
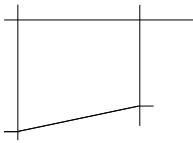
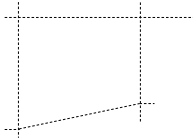
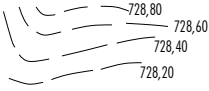

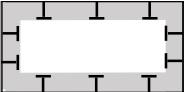
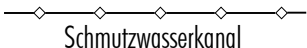
Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Bauliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen, lebende Einfriedungen (z.B. Hecken, Bäume etc.) um 1,00 m.



Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen
- in einer Höhe von max. 0,80m auszuführen
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 0,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird).

- Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist zwischen den einzelnen Stufen ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.4 Nr. ....;.....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Südwest nach Nordwest)
- 5.5 159 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.7  **Bachlauf** außerhalb des Geltungsbereiches; (siehe Planzeichnung)
- 5.8  **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 2**; außerhalb der Geltungsbereiches
- 5.9  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch (siehe Planzeichnung)

- 5.10  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, 20-kV-Erdkabel der Netze BW, die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung)
- 5.11  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, 0,4-kV-Erdkabel der Netze BW, die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung)
- 5.12 **Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan "Beim Lindenfeld" gilt die Stellplatz-Satzung des Marktes Altusried in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 5.13 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);  
Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- 5.14 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten** Bei Neupflanzungen sollte auf Obstgehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, verzichtet werden.

Die Auswahl ist dabei mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Fachzentrum Obst- und Gartenbau in Friedberg abzustimmen. Auskunft erteilt hierzu auch die Außenstelle am AELF in Lindau oder die Landesanstalt für Garten und Weinbau.

Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittensfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschiner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

- 5.15 Grundwasserdichte Untergeschoße/  
Erdbauarbeiten** Auf Grund der Bodendurchfeuchtung durch Schichtenwasser in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden. Während der Bauphase ist eine Wasserhaltung zu empfehlen. Bei Erdbauarbeiten auf den privaten Grundstücken ist die Erschließungsstraße mit entsprechendem Böschungswinkel oder ähnlichem zu sichern.
- 5.16 Niederschlagswasser und Bodenschutz** Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.
- Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
- 5.17 Luftwärmepumpen** Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem

durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

### **5.18 Luft verunreinigende Immissionen**

Die zu errichtenden Gebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 mal pro Monat erfolgt.

### **5.19 Brandschutz**

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

### **5.20 Denkmalschutz**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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 (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86671 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 5.21 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürftuben, Bohrungen).

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen, Hydranten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Der Markt Altusried behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor. Die Standorte der Straßenlaternen sind bei der Ausführung von privaten Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zu beachten.

Die festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhen über NN wurden über die Höhenfestpunkte in der Erschließungsplanung ermittelt.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

## **5.22 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Altusried noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

## **5.23 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Bauausschuss des Marktes Altusried den Bebauungsplan "Beim Lindenfeld" in öffentlicher Sitzung am 07.04.2016 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Beim Lindenfeld" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 17.02.2016.

### **§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 befindet sich auf einer der Fl.-Nr. 1796 (Teilfläche) der Gemarkung Kimratshofen. Die externen Teilflächen der Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 befinden sich östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Fl.-Nrn. 128/2 (Teilflächen) der Gemarkung Frauenzell.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Beim Lindenfeld" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 17.02.2016. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 17.02.2016 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

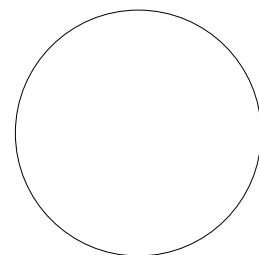
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

## §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Beim Lindenfeld" der Marktes Altusried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Altusried, den .....

.....  
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **7.1 Allgemeine Angaben**

### **7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles "Frauenzell" des Marktes Altusried.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Westen entlang der "Lindenstraße" und grenzt im Süden an die bestehende Bebauung in der "Hollgasse". Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Südöstlich der überplanten Flächen verläuft ein Bachlauf.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 142/3 (Teilfläche), 142/4 (Teilfläche) und 159.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Östlichen Riss-Aitrach-Platten geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine Besonderheiten auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

7.2.2.1 Der Markt Altusried verzeichnet regelmäßig Anfragen nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil "Frauenzell". Da diese auf Grund von fehlenden verfügbaren Bauplätzen nicht berücksichtigt werden können, ist es notwendig weitere Baugebiete auszuweisen, um dort die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von neuen Wohneinheiten zu schaffen. Durch die geplante Erschließung in zwei Bauabschnitten kann auf eine konkrete Nachfrage entsprechend reagiert werden und damit

eine maßvolle und vernünftige Entwicklung im Ortsteil "Frauenzell" vorangetrieben werden. Dem Markt Altusried erwächst daher die Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.  
  
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Altusried als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A III 1/ A III 2/ Bestimmung des Marktes Altusried als Kleinzentrum.  
A III 3
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

- B V 1.3      Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.4 Die Markt Altusried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 20.11.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 7.2.3.5 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 7.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte im Ortsteil "Frauenzell" des Marktes Altusried geprüft. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt und entsprechen damit den Entwicklungsvorstellung des Marktes. Als Baufläche scheint das Plangebiet auf Grund seiner Nähe zum Ortskern und der starken Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben sehr geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung und der Realisierung in zwei Bauabschnitten ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 7.2.4.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen

- 7.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplans leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **7.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen**

- 7.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurde eine Vorentwurfs-Alternative für den gesamten Bereich "Beim Lindenfeld" erarbeitet. Der Schwerpunkt wurde dabei bewusst auf eine stimmige und anwendbare Erschließung, eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die bestehende, angrenzende Wohnbebauung sowie die Schaffung von Freiraumstrukturen gelegt. In einer Unter-Alternative 1.1 wurde lediglich das Retentionsbecken im Nordosten auf das Gebiet im Osten, außerhalb des Geltungsbereiches, verlegt.

## **7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der angrenzend bestehenden Siedlungs-Struktur ab. Der geplante Straßenverlauf mit Anschluss an die "Lindenstraße" erlaubt eine angemessene Erschließung des Plangebietes, gleichzeitig schafft er in geeigneten Bereichen kleine Freiräume durch öffentliche Stellplätze und Baumstandorte. Diese dienen gleichzeitig der Eingrünung des Gebietes und tragen zur Gliederung des Baugebietes bei. Die Eingrünungsbereiche in den Randbereichen des Plangebietes schaffen einen organischen Übergang zwischen bebauten Bereichen und freier Landschaft bzw. Bachlauf. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Einzelne Ausreißer davon dienen der Auflockerung.
- 7.2.6.2 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung ist bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich, d.h. alternativen Formen der Energiegewinnung sind umsetzbar. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken



auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

## 7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.7.1 Für den gesamten Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen (z.B. auf Grund der Nachfrage, Teile von Eigenheimen u.a. als Büro für kleinere Gewerbe zu nutzen) sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Reduzierung von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist aufgrund seiner Erschließungs-Situation nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte vor allem auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlicher Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte v.a. in Hinblick auf die Erschließungs-Situation sowie die Unmöglichkeit der Integration in die städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzten Werte von befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Süden und Westen anschließenden Bebauung bzw. deren Festsetzungen. Sie stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar.

Eine weitere, nach der BauNVO mögliche Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art ausreichend.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und der maximalen Firsthöhe schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe wurde die Firstpfette gewählt. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Auf die Festsetzung einer Wandhöhe wird verzichtet, da sich die möglichen Wandhöhen aus dem festgesetzten zulässigen Spektrum an Dachneigungen in Verbindung mit der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ergeben.

- 7.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.
- 7.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 7.2.7.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Gemäß § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges

zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

- 7.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.7.9 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärm-Immissionen des Parkplatzes der südwestlich gelegenen Gaststätte (Fl.-Nr. 159/4) ein. Gemäß der Bayerischen Parkplatzlärmstudie besteht Konfliktfreiheit zwischen einem gewerblich genutzten Parkplatz und einem allgemeinen Wohngebiet ab einem Abstand von 28 m. Dieser Abstand wird auf dem nächstgelegenen Grundstück unterschritten. Im betroffenen Bereich sind Lärmschutz-Maßnahmen zur Konfliktlösung erforderlich. Der Markt Altusried entscheidet sich gegen eine Herausnahme dieses Grundstückes, da dadurch eine größere Flexibilität seitens des Marktes hinsichtlich der innerörtlichen Entwicklung besteht. Die Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme innerhalb des Plangebietes erfordert entweder einen unangemessen hohen Flächenbedarf (Wall) oder ist aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar (Wand). Bei der Realisierung von aktiven Lärmschutz-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, im Bereich des Parkplatzes, wäre der Markt auf die Kooperationsbereitschaft des Eigentümers angewiesen. Aus diesem Grund entscheidet sich der Markt Altusried für die Festsetzung von Lärmschutz-Maßnahmen am Gebäude (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich). Die festgesetzten Lärmschutz-Maßnahmen gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse auf dem nächstgelegenen Grundstück, unabhängig von der Parkplatznutzung der Gaststätte bzw. möglicher Folgenutzungen und stellen damit eine robuste sowie nachhaltige Konfliktlösung für den Markt Altusried dar. Für den Fall, dass die Stellplätze der Gaststätte durch fugendicht geschlossene Carports abgeschirmt werden, kann die Festsetzung der Lärmschutz-Maßnahmen entfallen.

## **7.2.8 Infrastruktur**

- 7.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe wichtige Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles "Frauenzell" zu Fuß erreichbar (z.B. Kindergarten).

## **7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung der "Lindenstraße" in die Kreisstraße "OA 17" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle in der "Dorfstraße" mit der Linie "66" nach Kempten i. Allgäu, Altusried und Leutkirch i. Allgäu gegeben.

7.2.9.3 Im Einmündungsbereich in die "Lindenstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.

7.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringerschließung. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 6,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt.

7.2.9.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

## **7.2.10 Gebäudetypen**

7.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen konzipiert und besitzt eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25.
- Typ 2 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzel- oder Doppelhaus mit jeweils bis zu 2 Wohnungen. Er ist im zentralen und südlichen Bereich vorgesehen und besitzt eine Grundflächenzahl von 0,30.

## 8 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

---

### 8.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

#### 8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Beim Lindenfeld" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet in Frauenzell, einem Ortsteil des Marktes Altusried, ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Frauenzell, östlich der "Lindenstraße". Im Süden, Westen und Südosten schließt das Gebiet an bestehende Bebauung an. Im Osten verläuft der mit Ufergehölzen bestockte Rötenbach (außerhalb des Ortes Brennberger Bach).
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes als Wohnbauflächen dargestellt. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs auf Grund von Wanderungsgewinnen.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Beim Lindenfeld" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 5.413 m<sup>2</sup> erfolgt teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches auf drei Ausgleichsflächen (eine interne sowie zwei externe Ausgleichsflächen). Die externe Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf einer westlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 1796 der Gemarkung Kimratshofen. Die externe Ausgleichsfläche 2 befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 128/2 und die zugehörige interne Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 159 der Gemarkung Frauenzell.
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,97 ha, davon sind 1,52 ha allgemeines Wohngebiet, 0,43 ha Verkehrsflächen und 0,02 ha Grünflächen.

## **8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

### **8.1.2.1 Regionalplan:**

Der Regionalplan der Region Oberallgäu (Karte 3 "Natur und Landschaft") trifft für den Bereich um Frauenzell keine Aussagen.

### **8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (20.11.2000):**

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Altusried als Wohnbauflächen dargestellt.

### **8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):**

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete in räumlich relevanter Umgebung zum Plangebiet. Das nächste FFH-Gebiet befindet sich in einer Distanz von 3,50 km südöstlich vom Plangebiet ("Kürnacher Wald", Schutzgebiets-Nr. 8227-373). Es ist auf Grund der Distanz zum Plangebiet nicht betroffen.

### **8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:**

- Das nächste Biotop befindet sich im Nachbarort Muthmannshofen ("Bachbegleitendes Gehölz nordwestlich Muthmannshofen", Nr. 8226-0061-001). Es ist von der Planung nicht tangiert.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

### **8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

#### **8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotop.

- Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland, das von einem Biolandwirt genutzt wird. Die Wiese wird nach Auskunft des Landwirts 3-4-mal im Jahr gemäht und mit Gülle gedüngt. Die

Wiesenvegetation setzt sich vornehmlich aus den typischen Arten der Glatthaferwiesen (*Arrhenaterum elatius*, *Trisetum flavescens*, *Geranium pratense*, *Plantago lanceolata*, *Alchemilla vulgaris* agg., *Trifolium pratense*, *Heracleum sphondylium* u.w.), aber auch Arten des Intensivgrünlandes (*Dactylis glomerata*, *Alopecurus pratensis*, *Lolium multiflorum*, *Trifolium repens*, *Rumex obtusifolius*, u.w.) zusammen. Laut Auskunft des Landwirtes sind die Wiesenflächen in Richtung des östlichen Rötenbaches zunehmend feucht ausgeprägt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein eingezäunter Retentionsbereich. Die Vegetation dort entspricht in etwa der des umliegenden Grünlandes. Im Randbereich der Retentionsmulde stocken drei Hartriegel-Sträucher. Die Geländemulde ist häufig gemäht und nicht mit stehendem Wasser gefüllt. Die Bedeutung für das Schutzgut ist daher gering.

- Östlich des Plangebietes verläuft der Rötenbach von Süden nach Norden. Der Bach ist dort sowohl von standortgerechten Gehölzen wie Grau-Erle, Esche und Weide, als auch von für diesen Standort ungeeigneten Fichten bewachsen. Der Bach ist innerorts und im Verlauf östlich der Plangebietsgrenze stark durch die gärtnerische Nutzung der umliegenden Grundstücke beeinflusst. Dabei handelt es sich um Beeinträchtigung durch Mahd bis an den Wasserkörper, Ablagerung von Bauschutt und Gartenabfällen, gärtnerische Nutzung (Beerensträucher) und Freizeitnutzung. Im weiteren Verlauf Richtung Nordosten lässt der Nutzungsdruck nach. In diesem Bereich wurde die Blauflügel-Prachtlibelle gesichtet. Das Plangebiet grenzt von zwei Seiten an die bestehende Bebauung an und ist daher von den angrenzenden Wohnnutzungen beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche wie z.B. Rasenmäher). Das Grünland ist als Lebensraum daher im Hinblick auf die Fauna vorwiegend für Ubiquisten bzw. Kulturfolger geeignet.
- Da die Fläche am Ortsrand liegt und von zwei Seiten von Bebauung umgeben ist sowie westlich eine Straße verläuft, hat sie eine sehr geringe Bedeutung für den Biotopverbund.
- Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt auf Grund der Lage am Bach und der Grünlandausprägung als mittel bis hoch zu bewerten.

#### 8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Allgäuer Molassevorbergen. Der Untergrund des Plangebietes besteht daher aus rißzeitlich abgelagerten Schottern. Über den Schotter-schichten lagern Deckschichten aus verwittertem Lehm. Bei den vorkommenden Bodentypen handelt es sich um Braunerden bzw. Parabraunerden. Auf Grund der Grünlandnutzung und der

geologischen Situation ist von einer mittleren Bodenfruchtbarkeit auszugehen. Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Grünland im Bio-Betrieb).

- Für das Plangebiet wurden Untersuchungen zum Baugrund von der Ingenieurgesellschaft ICP durchgeführt (siehe Baugrundgutachten zur Erschließung des Baugebietes "Am Lindenfeld" in Frauenzell der Ingenieurgesellschaft ICP vom 12.03.2015). Nach dem Gutachten bilden die Basis sämtlicher Schichtfolgen im Plangebiet Kiese aus quartären Schmelzwassersedimenten. Darüber folgt eine lehmige bis kiesig-lehmige Verwitterungsdecke. Die Verwitterungsdecke reicht bis in Tiefen zwischen 2,50 m und 3,00 m unter GOK. Die Stärke des Oberbodenhorizontes beträgt 25-30 cm.
- Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend auf Grund der Größe unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Böden eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

### 8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Östlich des Plangebietes verläuft der Rötenbach Richtung Nordosten. Der Bach ist dort sowohl von standortgerechten Gehölzen wie Grau-Erle, Esche und Weide, als auch von für diesen Standort ungeeigneten Fichten bewachsen. Der Bach ist innerorts und im weiteren Verlauf östlich der Plangebietsgrenze stark durch die gärtnerische Nutzung der umliegenden Grundstücke beeinträchtigt. Dabei handelt es sich um Mahd bis an den Wasserkörper, Ablagerung von Bauschutt und Gartenabfällen in der Uferböschung, Einfassung des Wasserkörpers in Holzbretter oder Zäune gärtnerische Nutzung (Beeerensträucher) und Freizeitnutzung.
- Im Rahmen des geotechnischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft ICP wurde bei den Bohrungen bis in eine Tiefe von 5 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen. Bei den Bohrungen im südlichen Bereich des Plangebietes wurde lediglich stärkere Durchfeuchtungen (Staunässe) in der Verwitterungsdecke festgestellt.
- Da die Flächen Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.



#### 8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Die stark lehmige Verwitterungsdecke ist laut dem geotechnischen Gutachten der ICP Ingenieurgesellschaft sehr gering durchlässig für Niederschlagswasser. Der darunter gelagerte Quartärkies ist hingegen als stark durchlässig und damit für Versickerungszwecke geeignet eingestuft. Eine Versickerung im Plangebiet muss daher an die durchlässige Kiesschicht angebunden werden. Das Niederschlagswasser im Plangebiet versickert derzeit ungehindert über die belebte Bodenzone, wobei die Versickerungsleistung im Plangebiet auf Grund der bei den Bohrungen ermittelten Eigenschaften vergleichsweise gering ist.
- Der Rötenbach bzw. außerhalb des Ortes Brennberger Bach grenzt östlich an das Plangebiet an. Laut Auskunft der Behörden besteht für das Plangebiet keine Gefahr durch Hochwasser. Das Hochwasser des Rötenbaches wird über eine Flutmulde im Osten und Norden von Frauenzell abgeleitet, so dass Frauenzell und damit auch das Plangebiet vor Hochwasser geschützt ist.
- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Frauenzell entwässert über ein modifiziertes Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer. Der Ort verfügt über eine Anbindung an die Trinkwasserversorgung. Das Schmutzwasser wird an das zentrale Klärwerk des AV Kempten weiter geleitet. Die bestehenden Wohngebiete westlich und südlich des Planbereiches sind bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

#### 8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die offenen Grünlandflächen des Plangebietes sowie die Offenlandflächen der Umgebung dienen der lokalen Kaltluftproduktion für die Wohngebiete in Frauenzell. Die Frischluftversorgung von Frauenzell kommt im Wesentlichen vom südlich und östlich gelegenen Hohentanner Wald. Die Luft umströmt Frauenzell und fließt dem Gelände folgend Richtung Norden und Nordwesten ab. Der locker bebaute Ort ist damit, wie für viele ländliche Regionen typisch, gut durchlüftet. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Ortes und liegt nicht innerhalb einer bedeutenden Frischluftschneise.
- Für das Plangebiet besteht eine gewisse Vorbelastung der Luftqualität auf Grund der angrenzenden Verkehrswege. Des Weiteren kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes sowie die nördlich gelegenen Hofstellen zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Frauenzell ist ein Ortsteil des Marktes Altusried und befindet sich am nördlichen Rande der Adelegg, einer grünlandreichen, bewaldeten Gebirgslandschaft als Nordausläufer der Alpen westlich der Iller. Die Landschaft ist ein als Bergland erhaltener Rest der Oberen Süßwassermolasse zwischen den Ausräumungslandschaften des Rhein- und des Illergletschers. Die Fließgewässer haben sich in den umgebenden Bereichen tief in die Landschaft eingeschnitten. Die Attraktivität der Landschaft wird daher vor allem durch das abwechslungsreiche Relief und die dörflich geprägten Ortskerne bestimmt. Die Nutzungen der Landschaft sind zumeist Fichtenmonokulturen und intensiv genutztes Grünland, welche das Landschaftsbild dominieren. Da zudem gliedernde Elemente wie Hecken, Feldgehölze oder Einzelbäume fehlen, weist die Landschaft im Umfeld von Frauenzell wenig Eigenart und Vielfalt auf.
- Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Frauenzell, auf einer flach nach Nordosten hin abfallenden Ebene. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Süden und Westen schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Norden und Nordosten folgt die offene, grünlandgeprägte Landschaft. Vom Plangebiet aus bestehen Blickbeziehungen zum Ortskern mit der barocken Kirche Mariä Himmelfahrt. Nach Westen blickt man vom Gebiet aus auf den Vogelberg, nach Norden Richtung Luttolsberg. Nach Osten blickt man Richtung Hoher Tann mit den drei Windkraftanlagen. Das Plangebiet ist vom Ortsausgang Luttolsberg sowie vom Ortsausgang Muthmannshofen sehr gut mit der dahinterliegenden Kirche zu sehen. Auf Grund der Lage am Ortsrand und der umliegenden reliefbedingten Einsehbarkeit ist das Plangebiet als leicht exponiert einzustufen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend auf Grund der Lage am Ortsrand und der leicht exponierten Lage eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Frauenzell und dessen Umgebung gehören zur landschaftlichen Kulisse der Adelegg, einem Nordausläufer der Alpen. Die Region und Frauenzell selbst sind auch auf Grund der landschaftlichen Kulisse im Alpenvorland beliebte Erholungsziele sowohl regional, als auch überregional. So sind die Umgebung und insbesondere der südlich gelegene Hohentanner Wald von zahlreichen Wander- und Radwegen durchzogen. In Frauenzell führen beispielsweise Wanderwege

zum Aussichtspunkt am Vogelberg. Entlang der westlich vom Plangebiet gelegenen Lindenstraße führen Wege Richtung Norden sowie Wege entlang der Dorfstraße Richtung Muthmannshofen. Mit der geplanten Eröffnung der "Center Parks Leutkirch" entsteht im Waldstück westlich von Frauenzell ein überregionaler Erholungsschwerpunkt, welcher die Wegeverbindungen und damit die Erholungsnutzung im Umfeld von Frauenzell zusätzlich verstärken wird.

- Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt und hat nur eine auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Erholung auf Grund seiner Lage am Ortsrand. Es besitzt eine geringfügige Naherholungs-Funktion. So werden die Wiese und die umgebenden Wege von den Bewohnern der umliegenden Wohngebiete zur Feierabend-Erholung genutzt.
- Von den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen sowie den Hofstellen nördlich des Plangebietes können zeitweise belästigende Geruchs-Emissionen ausgehen.
- Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärm-Immissionen des Parkplatzes der südwestlich gelegenen Gaststätte (Fl.-Nr. 159/4) ein.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend auf Grund der Erholungsnutzung der Landschaft eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

#### 8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.210-1.224 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.800-1.849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut. In den angrenzenden Wohngebieten in Frauenzell sowie auf den Dachflächen der nördlichen Hofstellen sind bereits einige Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen installiert.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

#### 8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

## 8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

### 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung und Umnutzung verloren. Der östlich gelegene Rötenbach wird durch die Planung auf Grund des Abstandes von 5 m nicht beeinträchtigt. Der Bach erfährt durch die Aufwertung im Rahmen der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung. In Folge der sich weiter ausdehnenden Bebauung entlang des Baches wird dieser als Lebensraum jedoch für die Arten der Kulturlandschaft zunehmend unattraktiver. Die dort lebenden Tiere können durch die heranrückende Bebauung und die damit einhergehenden Störungen (z.B. die hinzukommende Zahl an Haustieren und Spaziergängern) zusätzlich verdrängt werden. Der Bach ist auf diesem Abschnitt als Lebensraum daher in Zukunft nur noch für störungsunempfindliche, siedlungstolerante Arten als Lebensraum geeignet.
- Das Gebiet kann in Zukunft im Vergleich zum Grünland insgesamt eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßengeleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Im Straßenraum ist die Pflanzung von fünf Bäumen vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–

Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Grünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	– –
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitleben)	u.U. Beeinträchtigung scheinbarer Tiere	–

### 8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende großflächige Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Die Böden können im Bereich der versiegelten Flächen keine der Bodenfunktionen (Filter und Puffer, Austauschkörper im Wasserkreislauf sowie landwirtschaftlicher Ertragsstandort) mehr wahrnehmen. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind Beläge mit Fugen vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Trotz der Maßnahmen, die den Eingriff in den Boden etwas reduzieren können, ist der Eingriff in das Schutzgut auf Grund der großflächigen Neuversiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen als hoch einzustufen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –

### anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
--	--	-----

gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
------------------------------	---------------------------------	-----

### betriebsbedingt

Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	—
---	--------------------------	---

## 8.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Zum östlich gelegenen Rötenbach wird mit der Planung ein Abstand von 5 m zu Grundstücksgrenzen gehalten, so dass am Gewässer auf Grund der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es ist geplant, den Rötenbach im Zuge des naturschutzfachlichen Ausgleichs aufzuwerten und die genannten Beeinträchtigungen zu unterbinden. Das Gewässer erfährt somit eine Verbesserung.
- Da es sich um ein Wohngebiet handelt (GRZ 0,25 bzw. 0,30) ist der Versiegelungsgrad vergleichsweise gering, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes laut geotechnischem Gutachten ohnehin nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Grundwassers unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Auf Grund des großen Grundwasserflurabstandes sowie der Tatsache, dass der Rötenbach nicht von der Planung betroffen ist, ist der Eingriff in das Schutzgut gering.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
------------------------	------------------------------	--

### baubedingt

Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung des Rötenbaches	—
---	--	---

#### **anlagenbedingt**

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	—
--	--	---

#### **betriebsbedingt**

Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	—
----------------------	--------------------	---

#### 8.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da neue Flächen versiegelt werden. Da die Flächen auf Grund ihrer geologischen Eigenschaften ohnehin nur schwer für Niederschlagswasser durchlässig sind, entsteht durch die Umsetzung der Planung keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser (öffentliche Flächen) wird über ein Rigolensystem vollständig innerhalb des Baugebietes versickert. Für die schadlose Ableitung bei Starkregenereignissen über der Bemessungsregenspende wird ein Notüberlauf von der Sickeranlage zum Vorfluter (Rötenbach) hergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Hof- und Dachflächen wird auf dem jeweiligen Grundstück (Anfallsort) versickert. Eine Ableitung des innerhalb des Baugebietes (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.
- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und dem Klärwerk des AV Kläranlage in Kempten zugeleitet. Die Anlage ist laut Auskunft der Behörde ausreichend dimensioniert.
- Da anfallendes Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser vor Ort versickert wird, ist der Eingriff in das Schutzgut als gering zu betrachten.

#### 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Da lediglich Einzelhäuser in lockerer Bauweise geplant sind, werden die Luftströme durch die geplante Bebauung nicht behindert. Der Luftaustausch in Frauenzell ist damit weiterhin in gleichem Maße gewährleistet.

- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Der Eingriff in das Schutzgut ist insgesamt gering.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

#### 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Veränderung. Der Ortsrand von Frauenzell verlagert sich bei Umsetzung der Bebauung um 120 m nach Norden. Durch die geplante Wohnbebauung werden die Blickbeziehungen für die umliegenden Wohnnutzungen südlich und westlich des Plangebietes eingeschränkt. Der Blick aus der umliegenden Landschaft, von der aus das Plangebiet gut einsehbar ist, wird in Zukunft auf ein Neubaugebiet fallen. Besonders tangiert sind dabei die Blickbeziehungen von Luttolzberg und Muthmannshofen aus auf Frauenzell mit der dahinterliegenden, barocken Kirche. Der Ort wirkt Richtung Norden und Nordosten mit dem neuen Baugebiet deutlich vergrößert und die Kirche in der Landschaft weniger dominant.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Die örtlichen Bauvorschriften ermöglichen eine landschaftstypische, dörfliche Bebauung, die sich gut in das bestehende Siedlungsbild einfügt. Die Höhenfestsetzungen gewährleisten eine an die Umgebungsbebauung angepasste Höhe der Gebäude. Um das Bild der zukünftigen Baukörper auf



das Landschaftsbild weiter aufzulockern, wird eine umfangreiche Ortsrandeingrünung am Nordrand des Plangebietes festgesetzt (Hecke). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich Nadelgehölze für das Plangebiet ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein moderater Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Vorverlagerung des Ortsrandes	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des dörflichen Siedlungsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

#### 8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Ertragsflächen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Erholung wird durch die Umsetzung der Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die bestehenden Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Die geplante, lockere Bebauung mit der geplanten Eingrünung fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Lediglich für die angrenzenden Wohngebiete wird die Blickbeziehung in die freie Landschaft eingeschränkt. Die Wegeverbindungen entlang der westlichen Lindenstraße Richtung Norden werden auf diesem innerörtlichen Abschnitt in Zukunft auf beiden Seiten von Bebauung umgeben sein.
- Auch bei Umsetzung der Planung kann es in dem neuen Wohngebiet zeitweise zu Geruchsemissionen der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und der nördlichen Hofstellen kommen. Laut Auskunft des Landratsamtes sind diese jedoch wegen der Distanz zu den Hofstellen nicht erheblich.
- Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärm-Immissionen des Parkplatzes der südwestlich gelegenen Gaststätte (Fl.-Nr. 159/4) ein. Gemäß der Bayerischen Parkplatzlärmstudie besteht

Konfliktfreiheit zwischen einem gewerblich genutzten Parkplatz und einem allgemeinen Wohngebiet ab einem Abstand von 28 m. Dieser Abstand wird auf dem nächstgelegenen Grundstück unterschritten. Im betroffenen Bereich sind Lärmschutz-Maßnahmen zur Konfliktlösung erforderlich. Der Markt Altusried entscheidet sich gegen eine Herausnahme dieses Grundstückes, da dadurch eine größere Flexibilität seitens des Marktes hinsichtlich der innerörtlichen Entwicklung besteht. Die Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme innerhalb des Plangebietes erfordert entweder einen unangemessen hohen Flächenbedarf (Wall) oder ist aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar (Wand). Bei der Realisierung von aktiven Lärmschutz-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, im Bereich des Parkplatzes, wäre der Markt auf die Kooperationsbereitschaft des Eigentümers angewiesen. Aus diesem Grund entscheidet sich der Markt Altusried für die Festsetzung von Lärmschutz-Maßnahmen am Gebäude (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich). Die festgesetzten Lärmschutz-Maßnahmen gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse auf dem nächstgelegenen Grundstück, unabhängig von der Parkplatznutzung der Gaststätte bzw. möglicher Folgenutzungen und stellen damit eine robuste sowie nachhaltige Konfliktlösung für den Markt Altusried dar. Für den Fall, dass die Stellplätze der Gaststätte durch fugendicht geschlossene Carports abgeschildert werden, kann die Festsetzung der Lärmschutz-Maßnahmen entfallen.

- Bei Berücksichtigung der Gewerbelärm-Immissionen von der südlichen Gaststätte kann der Eingriff in das Schutzgut insgesamt als gering eingestuft werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	+ +
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust landwirtschaftlicher Flächen	–
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrsabgase, Lärm	–

#### 8.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 8.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der Topografie und der Sonneneinstrahlung eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

#### 8.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

### 8.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.3.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen vorerst erhalten. Relevante Änderungen in Bezug auf die im oder im Umfeld des Gebiets vorkommenden Arten sind nicht zu erwarten. Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt und aus

großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

#### 8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutzte Wiesenflächen (3-4-malige Mahd mit Gülledüngung). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Grünland	Der Lebensraum "Grünland" wird durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes; Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze	Eingriff erheblich

8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden- und Humus-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im nahe gelegenen Retentionsbereich	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser wird vollständig unschädlich versickert. Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits sehr gering

8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	-	Da Bebauung locker erfolgt und der Luftaustausch weiter gewährleistet ist, kein erheblicher Eingriff

8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Errichtung von neuen Baukörpern	Vorverlagerung des Ortsrandes	Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden, max. zweigeschoßige Baukörper, Pflanzungen zur Eingrünung	Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Eingrünung an allen Randbereichen werden die Gebäudekanten aufgelockert.

- 8.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 8.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Ausschluss von Nadelgehölzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von Belägen mit Fugen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- 8.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld B I, mittlerer Wert). Da im Geltungsbereich die "Lindenstraße" enthalten ist und diese im Bestand existiert, findet diese bei der Bewertung des Eingriffes keine Berücksichtigung.

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Grünland/Planung WA und Verkehrsflächen	A I	0,3	17.852	5.356

Grünland/Planung Interne Ausgleichsfläche (s.u.)	-	-	199	-
bestehende Straße (Lindenstraße)	-	-	1.641	-
<b>Summe</b>			<b>19.692</b>	<b>5.356</b>

- 8.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden zwei Flächen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Die externe Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1796 der Gemarkung Kimratshofen. Die externe Ausgleichsfläche 2 befindet sich östlich des Plangebietes auf Teilflächen der Fl.-Nr. 128/2. Außerdem befindet sich eine interne Ausgleichsfläche (2 Teilflächen) im Geltungsbereich auf der Fl.-Nr. 159.
- 8.2.4.13 Bei der externen Ausgleichsfläche 1 handelt es sich um intensiv genutztes Grünland in Waldrandlage. Die Fläche grenzt östlich an ein bestehendes Feuchtbiotop an. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 4.630 m<sup>2</sup>. Bei der externen Ausgleichsfläche 2 handelt es sich den Bereich des Rötenbaches östlich des Plangebietes, die in eine externe Fläche übergeht. Dabei wird der östlich verlaufende Rötenbach auf einem Abschnitt naturschutzfachlich aufgewertet.
- 8.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf Ausgleichsfläche 1 vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)", Skizze zu Ausgleichsfläche 1):
- Anpflanzung von 2 Reihen mit fruchttragenden Gehölzen im westlichen Waldrandbereich, aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen", sehr gut eignen sich z.B. Vogelkirsche, Wildapfel, Wildpflaume
  - Vorgelagert sind mehrreihig weitere Sträucher zu pflanzen, aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu pflanzen, sehr gut eignen sich z. B. Hasel, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Wildrose, Schlehe.
  - Die Restfläche soll ausgehagert werden. Dazu ist die Fläche zuerst zu fräsen. Anschließend soll eine regionale Kräutergrasmischung ausgebracht werden (z.B. Saatgut der Firma "Rieger-Hofmann"). Die Fläche ist in den ersten drei Jahren dreischürig zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die erste Mahd sollte dabei Anfang Mai erfolgen. In den darauf folgenden Jahren ist die Mahd auf eine zweischürige zu reduzieren (1. Mahd ab Ende Juni) und mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Eine gelegentliche Düngung ist nur mit Festmist zulässig.
- 8.2.4.15 Folgende Maßnahmen sind auf Ausgleichsfläche 2 vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)", Skizze zu Ausgleichsfläche 2):

- naturnahe Umgestaltung des Bachverlaufs durch Beseitigung der Einfassungen, Gestaltung eines schwungvollen Gewässerverlaufs mit variierenden Breiten bei einem Minimum an Beseitigung von vorhandenen Ufergehölzen
- Unterbindung der Gewässerbeeinträchtigung durch die angrenzenden Grundstücke (Anpflanzungen, Ablagerung von Gartenabfällen, Wegeverbindungen)
- Entfernung der standortfremden Nadelgehölze
- Entfernung von Müll und Bauschutt am Gewässer

Hinweis: Für die Renaturierungsmaßnahme am Rötchenbach ist je nach Art und Umfang der Maßnahmen vor deren Ausführung ggf. ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Oberallgäu, Wasserrecht, zu beantragen. Dies ist frühzeitig mit der Fachbehörde abzustimmen.

#### 8.2.4.16 Folgende Maßnahmen sind auf der internen Ausgleichsfläche vorgesehen (siehe auch Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung):

Die Fläche ist entsprechend der Planzeichnung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die übrigen Grünflächen sind der Sukzession zu überlassen, sodass sich ein geschlossener Ufergehölzbestand entwickelt.

#### 8.2.4.17 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
westliche Teilfläche der Fl.-Nr. 1796, Gemarkung Kimratshofen	extern	intensiv genutztes Grünland	Pflanzung von Gehölzen, Entwicklung von Extensivgrünland	4.630
Abschnitt des Rötchenbaches östlich des Plangebiet (Teilflächen der Fl.-Nr. 128/2 Gemarkung Frauenzell)	extern	geradliniger Verlauf, Beeinträchtigungen durch Ablagerungen, Wegenutzung, Einfassung und gärtnerische Nutzung	Uferaufweitungen, Entfernung der standortfremden Gehölze, Beseitigung der gärtnerischen Nutzung, Entfernung des Bauschutts und Mülls	1094
Abschnitt des Rötchenbaches innerhalb Plangebiet (Fl.-Nr. 159 der Gemarkung Frauenzell)	intern	geradliniger Verlauf, Beeinträchtigungen durch Ablagerungen, Wegenutzung, Einfassung und gärtnerische Nutzung	Uferaufweitungen, Entfernung der standortfremden Gehölze, Beseitigung der gärtnerischen Nutzung, Entfernung des Bauschutts und Mülls	199
<b>Summe</b>				<b>5.923</b>

#### 8.2.4.18 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf den in- und externen Ausgleichsflächen



ausgeglichen. Der Überschuss wird benötigt, da innerhalb der Ausgleichsfläche 2 kleine naturnahe Teilflächen entlang des Gewässers unverändert erhalten bleiben (z.B. wertgebende Einzelbäume), auf denen keine aktiven Maßnahmen umgesetzt werden.

## **8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.5.1 Da sich der Bereich aus dem Flächennutzungsplan ergibt, wurden keine Standortalternativen geprüft.

8.2.5.2 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurde lediglich 1 Vorentwurfs-Alternative für den gesamten Bereich "Beim Lindenfeld" erarbeitet. In Alternative 1.1 wurde lediglich das Retentionsbecken im Nordosten auf das Gebiet im Osten, außerhalb des Geltungsbereiches, verlegt.

## **8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

### **8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren das Heft "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB der Regierung von Schwaben (zu Potenzialen der Innenentwicklung und Flächensparen, Retention bzw. Hochwasserschutz), des Regionalen Planungsverband Allgäu (zu Flächensparen, Innenentwicklung, Retentionsfläche/Hochwasserschutz), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zu Bodendenkmälern), des Landratsamtes Oberallgäu, SG 21 (zu den Themen Ortsplanung, Ortsrandeingrünung und Ausgleich), des Landratsamtes Oberallgäu, SG 22 (zu Immissionsschutzkonflikten wegen angrenzender Gaststätte), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zur Wasserver- und Abwasserentsorgung und zu Oberflächengewässern), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, Duldungspflichten und Ausgleich) und des Bayrischen Bauernverbandes (zu Konflikten mit nahegelegenen landwirtschaftlichen Betrieben und Duldungspflichten)
- Geotechnischer Bericht Nr. 150112 (Baugrunduntersuchung) zur Erschließung des Baugebietes "Am Lindenfeld" in Frauenzell der Ingenieurgesellschaft ICP vom 12.03.2015 (zu den Themen

Geologie und Schichtenfolge, Grundwasserverhältnisse, Bautechnische Beurteilung und Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten)

8.3.1.5 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.

### **8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

### **8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird vom Markt Altusried erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und gewerblichen Bauflächen/Wohnbauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Marktgemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Marktgemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

### **8.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

8.3.4.1 Durch den Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Altusried ausgewiesen.

8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 1,97 ha.

8.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung.

8.3.4.4 Die überplante Fläche wird als Grünland bewertet. Die Fläche grenzt im Südosten, Süden und Westen an bestehende Wohnbebauung in Frauenzell an. Im Osten verläuft der Röttenbach. Im Norden grenzen weitere Wiesenflächen der offenen Landschaft an. Der Bereich hat für das Landschaftsbild (Lage am Ortsrand), die Erholung (Lage in einem Gebiet mit viel Erholungsnutzung) sowie den

Boden (offene, landwirtschaftlich genutzte Böden) eine hohe Bedeutung. Die Umsetzung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Arten/Lebensräume (Zerstörung von Grünland) sowie das Schutzgut Boden aus (Versiegelung von Flächen). Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung.

- 8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch Festsetzungen zu Höhen und Gebäuden sowie eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen.
- 8.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der naturschutzfachliche Ausgleich von 5.356 m<sup>2</sup> wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 1796 (Teilfläche, Gemarkung Kimratshofen), auf einer weiteren externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 128/2 (Teilfläche, Gemarkung Frauenzell) an anderer Stelle sowie auf einer internen Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 159) erbracht. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich dienen folgende Maßnahmen: Extensivierung von Intensivgrünland und Pflanzung von Gehölzen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Arten sowie der naturschutzfachlichen Aufwertung des östlich verlaufenden Rötenbaches.
- 8.3.4.7 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhauser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt auch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung Erdgeschoss-Fußbodenhöhen und maximalen Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

- 9.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.

Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

- 9.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

- 9.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Sie orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie

Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

## **9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

9.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.

9.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Abstandsflächen**

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

### **9.2.2 Stellplätze und Garagen**

9.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

9.2.2.2 Ergänzende Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze werden nicht getroffen. Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Altusried in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 10.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in zwei verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,97 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,52	77,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Begleitgrün)	0,43	21,8 %
Öffentliche Grünflächen	0,02	1,0 %

- 10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche: 28,1 %
- 10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 22
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 52
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 14
- 10.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 55-130

## **10.2.2 Erschließung**

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: das Abwassernetz der Marktgemeinde Altusried
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: das Wasserversorgungsnetz der Marktgemeinde Altusried
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: die Lech-Elektrizitätswerke GmbH (LEW)
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an: das Hauptnetz der Erdgas Schwaben GmbH
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

## **10.3 Zusätzliche Informationen**

### **10.3.1 Planänderungen**

- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 30.07.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung vom des Bauausschusses 30.07.2015 wie folgt Berücksichtigung. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Bauausschusses vom 30.07.2015 enthalten):
  - Einarbeitung von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bereich der Grundstücke mit den Nrn. 1 und 2 (Text und Planzeichnung)
  - Einarbeitung eines Fußweges in Richtung des "Rötenbachs" im südöstlichen Bereich des Plangebietes (Text und Planzeichnung)
  - Ergänzung einer Begleitgrünfläche im Südosten um einen Stellplatz (Planzeichnung)
  - Überarbeitung der Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN (Text)
  - Ergänzung der zulässigen Dachformen um das Walmdach (Text und Planzeichnung)

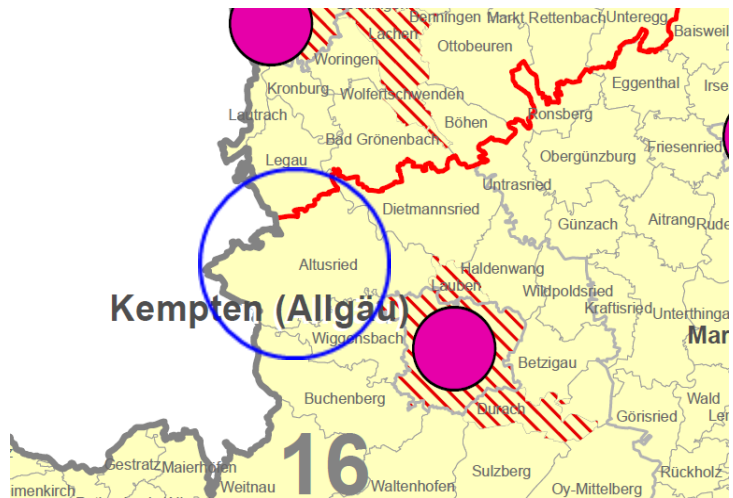
- Hinweisliche Darstellung des weiteren Verlaufs des Fußweges über eine Fußgängerbrücke über den "Rötenbach" und dessen Gewässerverlaufs
  - Überarbeitung der Ausgleichsflächen und der öffentlichen Grünfläche
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 05.11.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses 05.11.2015 wie folgt Berücksichtigung. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Bauausschusses vom 05.11.2015 enthalten):
- Änderungen und Ergänzungen der Festsetzung zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet im Textteil
  - Änderung der Grundflächenzahl im Typ 1 auf 0,25 in der Planzeichnung
  - Änderung der Dachneigung für das Walmdach im Typ 1 und Typ 2 auf jeweils 20-36° in der Planzeichnung
  - Klarstellende Überarbeitung der Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN im Textteil
  - Herausnahme der hinweislichen Darstellung des Retentionsbereiches östlich des Plangebietes
  - Herausnahme der hinweislichen Darstellung des Fußweges außerhalb des Geltungsbereiches
  - Hinweisliche Darstellung der 0,4-kV- und 20-kV-Kabel der Netze BW
  - Änderung der Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche am Rötenbach (Ausgleichsfläche 2), so dass nur noch gemeindeeigene Flächen zugeordnet werden.
  - Aufnahme des Hinweises, dass für die Renaturierung am Röthenbach (Ausgleichsfläche 2) vor Ausführung der Maßnahmen ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist (jedoch nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens).
  - Streichung des Wildapfels aus dem festgesetzten Ausgleichskonzept im Textteil des Bebauungsplanes (Begründung) auf Grund der geringen Feuerbrandtoleranz.
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 10.3.1.3 Bei der Planänderung vom 21.01.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses 01.02.2016 wie folgt Berücksichtigung. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Bauausschusses vom 01.02.2016 enthalten):
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung (Streichung der Flurstücksnummernbezeichnung bei der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme 2)
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen



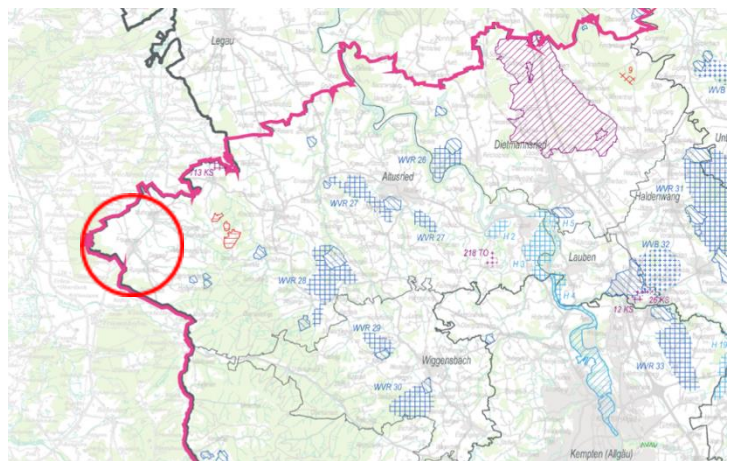
10.3.1.4 Bei der Planänderung vom 17.02.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.02.2016 wie folgt Berücksichtigung. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.02.2016 enthalten):

- Überarbeitung der Festsetzung zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Überarbeitung der Wasserwirtschaft des Umweltberichtes
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

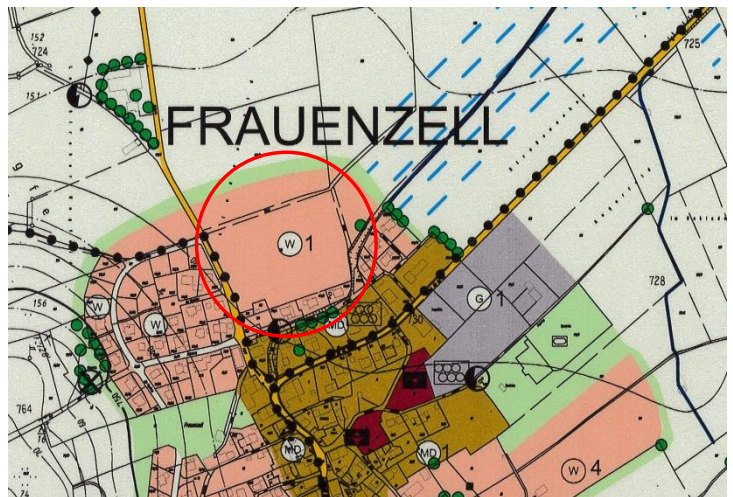
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 2 "Siedlung und Versorgung"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung Wohnbauflächen (W)



Blick von Nordosten auf  
den Geltungsbereich



Blick von Südosten auf  
das Plangebiet. Im Hin-  
tergrund ist die beste-  
hende Bebauung entlang  
der "Lindenstraße" zu er-  
kennen



Blick von Süden auf die  
derzeit landwirtschaftlich  
genutzte Fläche. Im Hin-  
tergrund ist die landwirt-  
schaftliche Hofstelle zu  
sehen



Blick von Nordosten auf den Geltungsbereich, im Hintergrund die Bestandsbebauung entlang der "Hollgasse"



Blick auf dem östlich des Geltungsbereiches verlaufenden "Rötenbach"



Blick von Nordwesten auf das bestehende Retentionsbecken innerhalb des Plangebietes. Im rechten Bildrand ist die "Lindenstraße" zu sehen



**13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom 07.05.2015. Der Beschluss wurde am 22.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Altusried, den .....

.....  
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 22.06.2015 bis 08.07.2015 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 31.08.2015 bis 30.09.2015 (Billigungsbeschluss vom 30.07.2015; Entwurfsfassung vom 30.07.2015; Bekanntmachung am 21.08.2015), in der Zeit vom 14.12.2015 bis 30.12.2015 (Billigungsbeschluss vom 05.11.2015; Entwurfsfassung vom 05.11.2015; Bekanntmachung am 04.12.2015) sowie in der Zeit vom 14.03.2016 bis 29.03.2016 (Billigungsbeschluss vom 25.02.2016; Entwurfsfassung vom 17.02.2016; Bekanntmachung am 04.03.2016) statt (gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Altusried, den .....

.....  
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

### 13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 08.06.2015 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 27.08.2015 (Entwurfsfassung vom 30.07.2015; Billigungsbeschluss vom 30.07.2015) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.12.2015 (Entwurfsfassung vom 05.11.2015; Billigungsbeschluss vom 05.11.2015) sowie mit Schreiben vom 07.03.2016 (Entwurfsfassung vom 17.02.2016 Billigungsbeschluss vom 25.02.2016) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Altusried, den .....

.....  
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

### 13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom 07.04.2016 über die Entwurfsfassung vom 17.02.2016.

Altusried, den .....

.....  
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Beim Lindenfeld" in der Fassung vom 17.02.2016 dem Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom 07.04.2016 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Altusried, den .....

.....  
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

**13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Beim Lindenfeld" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Altusried, den .....

.....  
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

**13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)**

Dem Bebauungsplan "Beim Lindenfeld" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Altusried, den .....

.....  
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 15.07.2015  
Plan geändert am: 30.07.2015  
Plan geändert am: 05.11.2015  
Plan geändert am: 21.01.2016  
Plan geändert am: 17.02.2016

Planer:

.....  
(i.A. A. Eppinger)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.