

Markt Altusried

Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Alpenblickstraße“, „1. Änderung des Bebauungsplanes Josefshöhe I“ und „4. Änderung des Bebauungsplanes Wegäcker III“

Textteil



Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Markt Altusried Rathausplatz 1 87452 Altusried Tel.: 08373 / 299-0, Fax: 08373 / 299-11	LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung Bahnhofstraße 20 87700 Memmingen, Tel.: 08331 / 490 40, Fax: 08331 / 490 420

Satzung

Auftraggeber : **Markt Altusried**
Rathausplatz 1
87452 Altusried
Tel.: 08373 / 299-0
Fax: 08373 / 299-11
Email: info@altusried.de
www.altusried.de

vertreten durch:
1. Bgm Herrn Heribert Kammel

Auftragnehmer : **LARS consult**
und Verfasser **Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung**
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/ 4904-0
Fax.: 08331/ 4904-20
Email: info@lars-consult.de
www.lars-consult.de

Harald Zettler Dipl.-Ing.
Bianca Steimle Dipl.-Ing.
Julia Schmid Dipl. Ing. (FH)

Gegenstand : Bebauungsplan und Grünordnungsplan
„Alpenblickstraße“,
„1. Änderung des Bebauungsplanes Josefshöhe I“ und
„4. Änderung des Bebauungsplanes Wegäcker III“

Ort, Datum : Memmingen, 14.04.2011

Inhaltsverzeichnis:

(Punkte 1 bis 3 sind Bestandteil der Satzung)

A	PRÄAMBEL	2
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	5
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	11
3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	16
4	Verfahrensvermerke	20
5	Begründung	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 748 Gemarkung Altusried	35
Abbildung 2: Überplante und noch verfügbare Anteile der Fl. Nr. 748	36

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: AUSGLEICHSFLÄCHENBEDARF	34
--	----

A Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (siehe Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat des Marktes Altusried den Bebauungsplan „Alpenblickstrasse“ in öffentlicher Sitzung am 14.04.2011 als Satzung beschlossen.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alpenblickstrasse“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

Das Baugebiet befindet sich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 167,167/39*, 167/36*,172/46,172/41,

(mit * gekennzeichneten Flurnummern nur zum Teil) der Gemarkung Altusried, südlich und östlich dem Baugebiet „Am Wegäcker III“. Sowie östlich der Strasse „Am Wegäcker“ nördlich des Schleifweges westlich der Alpenblicktrasse. Es umfasst eine Fläche von ca.2,9 ha.

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Josefshöhe I und des Bebauungsplanes Wegäcker III“ werden im abgegrenzten Geltungsbereich mit in Kraft treten des Bebauungsplanes „Alpenblickstrasse““ ersetzt.

1.2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Alpenblickstrasse“ mit Grünordnungsplan besteht aus:

- a) dem Bebauungsplan zeichnerischer Teil in der Fassung vom 14.04.2011 im Maßstab 1:1000
- b) dem Ausgleichsflächenbebauungsplan zeichnerischer Teil –in der Fassung vom 23.11.2010 im Maßstab 1:1000
- c) dem textlichen Teil vom 23.11.2010, redaktionell geändert am 14.04.2011, bestehend aus:
 - den planungsrechtlichen Festsetzungen,
 - den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen,
 - den Hinweisen
 - der Begründung mit eigenständigem Umweltbericht

1.3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Alpenblickstrasse“ des Marktes Altusried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 29. April 2011 in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB). Gleichzeitig werden für den Überlappungsbereich die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Josefshöhe I und des Bebauungsplanes Wegäcker III mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alpenblickstrasse“ ersetzt.

Markt Altusried , den 29. April 2011

(1. Bürgermeister Kammel)

B. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993. (BGBl. I S. 466).

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 BayRS2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Feb. 2010 (GVBl. S. 66).

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 BayRS2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

1.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung).

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zu gelassen sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe
2. sonstige nicht störende Gewerbegebiete
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

1.2 0,3

Grundflächenzahl 0,3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO; Nr. 2.5 PlanzV) als Höchstmaß.

1.3

FOK max
745,00

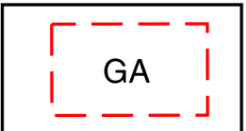
Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses in müNN
Hier 745,00m ü.NN für das Wohngebäude festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV).

1.4 Firsthöhe Max. 8,5 m

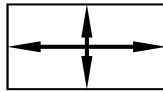
Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV) gemessen am höchsten Punkt des Daches bezogen auf die Fertigfußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses darf **maximal 8,50m** betragen.

- | | | |
|-------------------|--|---|
| <p>1.5</p> | <p>Wandhöhe =
max.5,5m</p> | <p>Wandhöhe im Bereich der „Einzel und Doppelhäuser“ entlang dem Wegäcker und teilweise Schleifweg, gemessen an der Außenwand, von FOK Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut). Wandhöhe max. 5,50 m
 Bei Grenzgaragen ist die max. Wandhöhe 3,0 m.
 (Art.81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).</p> |
| <p>1.6</p> | <p>Wandhöhe =
max.4,60m</p> | <p>Wandhöhe im Bereich der „Einzelhäuser“ gemessen an der Außenwand von FOK Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut. Wandhöhe max. 4,60 m
 Bei Grenzgaragen beträgt die max. Wandhöhe 3,0 m. (Art.81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).</p> |

Bauweise, Baugrenzen

- | | | |
|--------------------|---|---|
| <p>1.7</p> | <p>O</p> | <p>Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV).</p> |
| <p>1.8</p> |  | <p>Nur Einzelhäuser sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1 PlanzV; siehe Typenschablonen in der Planzeichnung).</p> |
| <p>1.9</p> |  | <p>Nur Einzel und Doppelhäuser sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1 PlanzV; siehe Typenschablonen in der Planzeichnung).</p> |
| <p>1.10</p> |  | <p>Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV).</p> |
| <p>1.11</p> |  | <p>Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV); Grenzgaragen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Im Übrigen müssen Garagen einem Mindestgrenzabstand von 3,0 m einhalten.</p> |

1.12



First – Richtung Die Firstrichtungen sind frei. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.13

Wohneinheiten

In Wohngebäuden dürfen **max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte errichtet werden.** (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Verkehrsflächen

1.14



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV); Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, bzw. wassergebundene Decke, etc.). **Verkehrsberuhigter Ausbau** ohne separaten Gehweg.

1.15



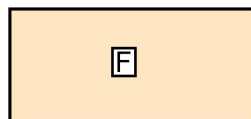
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplätze öffentlich, (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV); sind in Rasenpflaster, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke, auszuführen).

1.16



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV) mit Bemaßung für das Regelprofil.

1.17



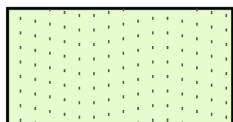
Fußwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Freiflächengestaltung / Grünordnung

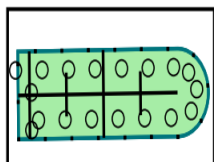
1.18



1.19



1.20



1.21

Pflanzgebot

Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV). Artauswahl nach Artenliste unter 3.5, verbindliche Anzahl in den jeweiligen Bereichen. Mind. St.Umf 18-20 cm;?

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9 PlanzV). als Stellplätze, Versickerungsflächen zur Oberflächenentwässerung, Schneelagerflächen sowie für Straßenbegleitgrün (Pflanzauswahl s. 3.5)

Ortsrandeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; 13.2.1 PlanzV), Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Pflanzenauswahl siehe Liste 3.5

Pflanzgebot in den privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 250 m² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (siehe 3.5) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden, wobei mindestens ein Baum in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße gepflanzt werden muss.

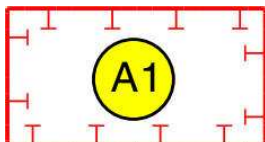
Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I. 1985 S. 2551) genannten.

Unzulässig sind Thuyahecken.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Gehölze aus der Liste gem. Pkt. 3.5 zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 18-20 cm StU.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

1.22



Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB);

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft als Ausgleich werden auf der Teilfläche der Flur Nr. 748 TF, Gmk. Altusried erbracht, die noch nicht den Eingriffen durch den Radweg zugeordnet sind.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.23



Lärmschutzeinrichtung als Wall (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB, Nr. 16.5 PlanzV);

Entlang der GS 12 bis GS 19 ist die Lärmschutzeinrichtung mit der Oberkante 2 m über der tatsächlichen Geländeoberkante zu erstellen;

1.24

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für alle Gebäude der östlichen Randbebauung im Bereich der Lärmschutzanlage ist passiver Schallschutz im 1.OG zu erbringen:

Zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen sind an der Ostfassade nicht zulässig.

Für Schlafräume, an denen diese Festsetzung aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden kann, ist zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr durch kontrollierte schallgedämmte Lüftung (z.B. mechanische schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gewährleistet ist. Hierbei dürfen Lüftungseinrichtungen das resultierende Luftschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Umfassungsbauteile des schutzbedürftigen Raums nicht wesentlich verringern.

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, d.h. Räume, welche nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, sind die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, einzuhalten

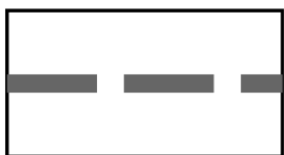
Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.25



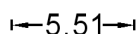
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13 PlanzV) des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Alpenblickstraße“ des Marktes Altusried.

1.26



Grenze des **Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13 PlanzV) der rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Wegäcker III“ und „Josefshöhe I“ des Marktes Altusried als Abgrenzung der Änderungsbereiche.

1.27



Maßzahlen

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- | | | |
|------------|-------------------------------------|--|
| 2.1 | Abstandsflächen | Für die Abstandsflächen von Gebäuden gilt Art. 6 der BayBO. Garagen siehe. Ziff. 1.11; |
| 2.2 | Dachformen | <p>Es sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Versetztes Pultdach, Walmdach, Zelt-dach; (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO) Dacheinschnitte sind unzulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO).</p> <p>Die Dachformen gelten auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) sowie für Gebäude innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen, Nebengebäude), Garagen können zudem mit Flachdächern und Gründächern versehen werden.</p> |
| 2.3 | DN 26° - 32 ° | <p>Dachneigung; DN 26° - 32 ° maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches in Grad als Mindest- und Höchstmaß. Festgesetztes Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO;).</p> <p>Die Dachneigung von Garagen, Wintergärten und Nebengebäuden beträgt DN 0° bis 32°;</p> |
| 2.4 | Bedachung | <p>Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachplatten in rot - bzw. rotbraunen - und anthrazit-farbenen Tönen zulässig. Blechbedachungen sind nicht erlaubt.</p> <p>Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt. (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO).</p> |
| 2.5 | Wiederkehre und Zwerchgiebel | Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt- |

First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, in der Flucht mit der Außenwand, die Traufe ist unterbrochen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO).

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m.

2.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig.
- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schleppgaube Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max.3,0 m.
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Wiederkehren: 1,25 m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m
Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m.
(Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO).

- 2.7 Dachüberstände** Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagerecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 1,20 m betragen (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO). Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.
- Oberflächengestaltung**
- 2.8 Bodenmodellierung in den Grundstücken** Abgrabungen für Lichtgräben an Kellerfenstern sind erlaubt.
 Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).
- 2.9 Bodenversiegelung und Oberflächenwasser** Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.
 Die Entwässerung des Baugebietes ist im Wesentlichen im Trennsystem vorgesehen
 Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden.
 Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Erschließungsgebiet nicht möglich.
 Das Niederschlagswasser wird über eine neu zu errichtende Sammelleitung über den Schleifweg und Wiesengrundstücke nach Osten geführt und dann in einen bestehenden Tobel und von dort in die Iller eingeleitet.
 Vier Grundstücke im Norden zum Trettachweg hin sowie vier Grundstücke im Westen an die Strasse

„Am Wegäcker“ angrenzend werden aufgrund Ihrer Topographie über das bestehende Mischsystem entwässert.

Da nur eine Teilwassermenge im Starkregenfall über den bestehenden Tobel in die Iller abgegeben werden darf, muss vor der Einleitung in den Tobel eine Regenrückhaltung geschaffen werden. Der Rückhaltekanal DN 1600 wird im Schleifweg nach Osten verlegt.

Eine wasserrechtliche Behandlung der Einleitung ist erforderlich.

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Grundlage sind immer die zum Zeitpunkt gültigen Verordnungen. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Für Dachflächen sind keine metallische Materialien zulässig.

Garagen / Carports und Stellplätze

2.10 Stauraum vor Garagen

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.

- | | | |
|-------------|--------------------------------------|--|
| 2.11 | Stellplatzschlüssel | Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Altusried vom 15.07.2008. Sie ist Bestandteil dieser Satzung. |
| 2.12 | Außenantennen | Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig.
Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO). |
| 2.13 | Einfriedungen und Stützmauern | Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m auszubilden. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind neben senkrechten Holzlattenzäunen oder Metallzäunen auch Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig. Laubgehölzhecken (siehe Pflanzliste unter 3.5) sind zulässig.
Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.
Stützmauern sind unzulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO). |
| 2.14 | Fassadengestaltung | Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Putze und Wandverkleidungen mit hellem Anstrich oder Wände aus Holz zulässig. |

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1**  Bestehende **Grundstücksgrenzen**
- 3.2**  Vorschlag für **Grundstücksparzellierung**
- 3.3** **143** bestehende **Flurnummern**
- 3.4** **GS 1/ 710 m²** **Parzellierungsnummer / ca. Parzellengröße**
- 3.5** **Pflanzempfehlungen** Es wird empfohlen im Bereich der privaten Gärten Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Wildbirne	Pyrus communis
Wildapfel	Malus sylvestris

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Stachelbeere	Ribes grossularia
Johannisbeeren	Ribes nigrum, R. Alpina
Heimische Rosen	R. canina, R. arvensis, R. gallica, R. pimpinellifolia
Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus spec
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Ranker:

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii
Thuja - Hecken sind nicht erlaubt.	

Im Bereich der privaten Grünflächen und der Straße zugewandten Bereiche ist die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntadeligen Gehölzen zu vermeiden.

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

3.6 Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer nachdigitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich den-

	noch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Marktgemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
3.7 Ergänzende Hinweise Archäologische Funde;	Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon sind laut Art. 8 Abs.1- 2 DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Erschließungsmaßnahmen	Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.
Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche;	Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.
Landwirtschaft Emissionen;	Die von der Landwirtschaft bzw. den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen sind von den künftigen Eigentümern bzw. Anwohnern des Plangebiets uneingeschränkt zu dulden.
Baumaterialien;	Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für

Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

Grund- und Schicht-
wasseraustritte;

Bei event. Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller)zu treffen.

Meldung der Ausgleichs- und Ökokonto-
flächen an das Landesamt für Umwelt
(LfU)

Die Meldung der Ausgleichsflächen durch den Markt Altusried in das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt ist gesetzlich gefordert, gemäß Art. 6a Abs. 3a BayNatschG bzw. Art. 6b Abs.7 BayNatSchG

4 Verfahrensvermerke

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 08.07.2010. der Gemeinderatsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht am 08.10.2010, mit der Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung, hat vom 11.10.2010 bis 12.11.2010 stattgefunden.

4.3 Beteiligung der Behörden

Für die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB, wurde am 12.10.2010 bis 12.11.2010 eine vorgezogene Beteiligung durchgeführt.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.02.2011 bis 28.03.2011, die Bekanntmachung fand am 18.02.2011 statt.

4.5 Beteiligung der Behörden

Für die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB wurde vom 28.02.2011 bis 28.03.2011 die Beteiligung durchgeführt

4.6 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 14.04.2011 über die Planfassung vom 14.04.2011.

4.7

Für die Richtigkeit

Markt Altusried den 27.April 2011

.....
(1.Bürgermeister Kammel)

4.8

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Markt Altusried, den .29.April 2011

.....
(1. Bürgermeister Kammel)

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der überplante Bereich ist im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** und **Landschaftsplan** als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Ausgleich für den Eingriff in die Natur wird im Kapitel 5.5.2 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) behandelt.

Das **Landesentwicklungsprogramm** aus dem Jahr 2006 ordnet den Markt Altusried in die Gebietskategorie „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Bereich“ ein, die Infolge der Ausstrahlung der Verdichtungsräume hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwächse verzeichnen und entsprechendem raumstrukturellen Veränderungsdruck ausgesetzt sind. Diese Räume sollen gezielt so entwickelt werden, dass sie einer „übermäßigen, ringförmigen Erweiterung der Verdichtungsräume entgegenwirken“.

Einzelne Ziele sind:

- Durch eine ausgewogene gemeindliche Planung soll der Nachfrage nach Wohnbau- land und gewerblichen Bauland Rechnung tragen und auf deren sinnvolle Zuordnung hingewirkt werden.
- Die Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, erneuert und weit entwickelt werden.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

1. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Alpenblickstrasse“ soll Wohnraum und Bauflächen für Familien zu erschwinglichen Kosten, zur Verfügung stellen. Dies ist gewährleistet, da sich das überplante Gebiet im Eigentum der Marktgemeinde Altusried befindet sowie durch die Größe der Baugrundstücke die mit einer Fläche von 450 bis maximal 600 m² noch zu finanzieren sind. Gleichzeitig ist durch den baulichen Lückenschluss im Osten von Altusried, der nachhaltige Umgang mit Flächenressourcen gewährleistet. Gleichzeitig werden Bereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Wegäcker III“ sowie der „Josefshöhe I“ geändert. Das geplante Gebiet ist an die vorh. Erschließung von Wasser und Abwasser ohne großen Aufwand anschließbar.

5.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

5.2.1 Lage und Größe

Das Baugebiet befindet sich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 167,167/39*, 167/36*,172/46,172/41,

(mit * gekennzeichneten Flurnummern nur zum Teil) der Gemarkung Altusried, südlich und östlich dem Baugebiet „Am Wegäcker III“. Sowie östlich der Strasse „Am Wegäcker“ nördlich des Schleifweges westlich der Alpenblickstrasse. Es umfasst eine Fläche von ca.2,9 ha.

5.2.2 Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände liegt nach Süden, Osten und Westen geneigt zwischen bestehender Bebauung im Norden und der Erschließungsstraße „Am Schleifweg“ im Süden. Die Verkehrsererschließung erfolgt auf den Schleifweg, fußläufige Erschließungen erfolgen Richtung Osten zur Alpenblickstraße, im Westen zum Wegäcker, im Norden zum Trettachweg.

Im Zuge der Planung wurde für das Gebiet ein Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft ICP Altusried vom 02.08.2010 mit folgenden Aussagen erstellt:

- Grundwasserverhältnisse

Der Geschiebemergel bildet einen gering durchlässigen Stauboden. Daher wurden in unterschiedlichen Tiefen Schichtwasserzutritte festgestellt, die an sandige Einschaltungen gebunden sind und deren Entwässerung durch den umgebenden Geschiebemergel behindert ist. Solche Vorkommen wurden in B3 und B4 festgestellt, sie führten hier zu einem freien Wasserspiegel im Bohrloch.

In den übrigen Bohrungen wurde bis auf lokal erhöhte Bodenfeuchte kein freies Grundwasser festgestellt. Es muss aber im gesamten Baugebiet mit dem Vorkommen lokaler Stau- und Schichtwässer gerechnet werden.

- Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten.

Mit k_f -Werten unter 10^{-6} m/s liegt die Durchlässigkeit des Geschiebemergel unterhalb des nach DWA A 138 erforderlichen Mindestwertes. Bei der etwas höher liegenden Durchlässigkeit in B10 handelt es sich um eine lokale Einschaltung von Kies, deren Durchlässigkeit und Kapazität nicht für Versickerungszwecke ausreichen wird.

Auch im Umfeld sind höherdurchlässige Böden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Bereich des östlich der Alpenblickstraße verlaufenden Schleifweg wurden in 2002 Erkundungen zur Prüfung der Sickerfähigkeit durchgeführt, die ebenfalls negativ ausfielen.

- Bewertung

Insgesamt muss daher davon ausgegangen werden, dass eine örtliche Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein wird.

Die Gründungssohle von Fundamenten und Bodenplatten wird innerhalb der Deckschichten und des Geschiebemergel zu liegen kommen.

Bei zumindest steifer Konsistenz ist der Geschiebemergel für Fundamentgründungen ausreichend tragfähig; so können dann die zulässigen Sohldrücke nach DIN 1054 Tab. A4 (gemischtkörniger Boden) angesetzt werden.

Werden auf der Gründungssohle die bereichsweise weichen Böden angeschnitten, so sind ggf. zusätzliche Bodenverbesserungen zur Herstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit erforderlich. Je nach Bauwerksgestaltung können dies Tiefergründungen der Fundamente (Magerbetonstreifen), Teilbodenaustausch (Kies/Schottertragschicht) und/oder Plattengründungen mit gleichmäßiger Sohldruckverteilung und geringen Punktlasten sein. Die Auswahl des geeigneten Gründungsverfahrens mit Festlegung der zulässigen Sohldrücke, Erfordernis und Dicke eines Gründungspolsters etc. muss für den jeweiligen Standort und die Gebäudekonstruktion individuell abgestimmt werden. Nähere Angaben zur Gründung sind bauwerksspezifisch zu ermitteln.

5.2.3 Immissionen

Im Zuge der Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Büros EM-Plan Prinzregentenstraße 5, 86150 Augsburg erstellt. Dabei sollte ermittelt werden in wie weit Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden und welche Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Auszüge aus dem Gutachten EM-Plan vom 16.09.2010

Die Abwägung der Belange des Schallschutzes wurde auf der Grundlage des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, vorgenommen.

Das Beiblatt 1 nennt für allgemeine Wohngebiete einen städtebaulichen Orientierungswert von 55 dB(A) tags sowie von 45 dB(A) nachts, wobei der Orientierungswert nachts für Geräusche, welche nicht durch Industrie-, Freizeit- oder Gewerbelärm verursacht werden, anzuwenden ist.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 führt hierzu aus:

"Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen ... zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

Der Bebauungsplan sieht als angemessene und ausreichende Schallschutzmaßnahme die Anordnung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 2 m über Gelände an der östlichen Begrenzung des Bebauungsplangebietes vor. Mit der Anordnung des Schallschutzwalls wird der städtebauliche Orientierungswert von 55 dB(A) in den ebenerdigen Außenwohnbereichen aller Grundstücke eingehalten bzw. unterschritten.

Mit Ausnahme der Ostfassaden der Gebäude auf den Parzellen G 12 bis G 19 (es sind dies nur 8 von 47 geplanten Gebäuden) wird zudem an allen Gebäuden an allen Fassaden und in allen Stockwerken der Orientierungswert tags und nachts eingehalten. Lediglich an den benannten Ostfassaden kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte um maximal bis zu 4 dB(A) tags und nachts dann, wenn die Bebauung an der äussersten östlichen Grenze der Baufenster errichtet wird. An diesen Ostfassaden werden jedoch dennoch auch dann die Grenzwerte der Lärmvorsorge eingehalten. Diese sind mit der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung durch Rechtsverordnung eingeführt und dienen somit entsprechend dem Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dazu,

"...Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten einschlägig für Schallimmissionen aus Verkehrswegen und sind somit als Maßstab in der vorzunehmenden Abwägung unmittelbar anwendbar.

Ausweislich der schalltechnischen Ausarbeitungen des Büros em plan besteht für jedes der betroffenen Gebäude eine Wahlfreiheit zur Orientierung sensibler Nutzungen zu je drei Fassaden, an denen auch alle Orientierungswerte eingehalten werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass an der Randbebauung bei Erfordernis durch geeignete Grundrissorientierung Nutzungen hin zu ruhigeren Fassaden orientiert werden können.

Eine weitergehende Reduktion der Schallimmissionen auch an diesen betroffenen Ostfassaden würde eine Lärmschutzanlage von erheblich größerer Höhe erfordern. Zur Einhaltung der Orientierungswerte wäre eine minimale Höhe der Anlage von 3,5 bis 4 m über GOK dann erforderlich, wenn die östliche Randbebauung an der Westgrenze der Parzellen errichtet würde. Wird die Bebauung an der Ostgrenze der Parzellen errichtet, wie dies die Satzung zulässt, so müsste die Lärmschutzanlage zumindest die Höhe der Fensteroberkante im 1. OG erreichen.

Lärmschutzanlagen dieser Höhenentwicklung sind in Altusried bislang nicht vorhanden und aus städtebaulicher Sicht auch nicht erwünscht. Lärmschutzanlagen dieser Größenordnung stellen eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie führen aufgrund des Zuschnitts der Parzellen zur Verschattung der Gärten und der östlichen Wohnräume der Randbebauung und engen zudem die Nutzbarkeit der Grundstücke zusätzlich ein.

Es ist eine reduzierte Verwertbarkeit und Veräußerbarkeit der Grundstücke und der umgebenden näheren Nachbarbebauung zu befürchten. Die Blickbeziehungen in östlicher Richtung würden empfindlich gestört, die Großzügigkeit des Ortsbildes beeinträchtigt. Die geschlossene und massive Bauweise steht zudem der angestrebten offenen Bebauung als Planungsziel diametral entgegen. Darüber hinaus sind die Kosten einer derartigen Lärmschutzanlage als beträchtlich anzusehen.

Aus Sicht der Gemeinde wiegen diese Belange erheblich und werden nicht durch die damit erreichte Verbesserung der Lärmsituation kompensiert. Vielmehr ist nach Auffassung der Gemeinde davon auszugehen, dass die mit der Maßnahmenhöhe verbundenen zahlreichen Nachteile eher einem Abwägungsdefizit in der Planung gleichkommen würden.

Vor diesem Hintergrund wurde durch den Gemeinderat, die Höhe der Lärmschutzanlage auf 2 m über GOK begrenzt.

Obwohl bei der gegebenen Einhaltung der Grenzwerte der Lärmvorsorge, und ganz überwiegend auch der Orientierungswerte der DIN 18005, von der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen werden könnte, und der nicht kalkulierbaren Situation die den zukünftigen Verkehr auf der Alpenblickstrasse betrifft und der gemeindlichen Vorsorge beschloss der Gemeinderat passive Lärmschutzmaßnahmen für das IOG der entlang der Alpenblickstrasse bzw. entlang der Lärmschutzeinrichtung stehenden Gebäude festzusetzen.

Zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen sind an der Ostfassade nicht zulässig. Für Schlafräume, an denen diese Festsetzung aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden kann, ist zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr durch kontrollierte schallgedämmte Lüftung (z.B. mechanische schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gewährleistet ist. Hierbei dürfen Lüftungseinrichtungen das resultierende Luftschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Umfassungsbauteile des schutzbedürftigen Raums nicht wesentlich verringern.

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, d.h. Räume, welche nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, sind die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, einzuhalten.

5.2.4 Archäologie

Im Planungsgebiet sind keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler bekannt.

5.3 Entwicklung und Städtebauliche Zielvorstellungen

5.3.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Durch die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine maßvolle, angepasste Bauentwicklung, vor allem für Einheimische und Familien stattfinden.

5.3.2 Geplante Bauliche Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 liegt unter der in § 17 BauNVO festgesetzten maximalen Überbauung.

Da lediglich entlang der Straße „Am Wegäcker“ Doppel und Einzelhäuser und sonst nur Einzelhäuser zulässig sind, soll der eher ländliche Charakter erhalten bleiben. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung der FOK Fußbodenhöhe in müNN sowie eine maximale Firsthöhe die Topographie und die besondere Örtlichkeit ablesbar sein.

Dies wird durch die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen noch verstärkt.

Die Dachneigung wird mit 26° bis 32° so gewählt, da es sich die neuen Baukörper gut in das bestehende Ortsbild einfügen können.

Die Neubauten sind mit ihren Dachflächen im wesentlichen in Ost - West Richtung ausgerichtet, die Wahlmöglichkeit die Firstrichtung zu ändern besteht. Hiermit ist auch eine wirtschaftliche Nutzung von Sonnenenergie möglich.

5.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Neben der Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche trägt vor allem die Festsetzung der FOK (=Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in müNN) dazu bei, die Baukörper maßvoll in die Topografie des Geländes einzubinden.

5.3.4 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zugelassen sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbe

sonstige nicht störende Gewerbegebiete

Anlagen für Verwaltungen
Gartenbaubetriebe
Tankstellen

5.3.5 Anzahl der Gebäude

44 Neubauten entstehen in offener Bauweise mit je maximal 2 Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Das Baugebiet soll in 3 Bauabschnitten realisiert werden. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 10 Jahren ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes bebaut wird.

5.3.6 Flächenverteilung unbebaute Parzellen

44 Parzellen Wohnbauland	16.638 m ²	69 %
Öffentliche Erschließung	4.471 m ²	18 %
Öffentliche Grünfläche / Kinderspielpl./	<u>3.059 m²</u>	<u>13 %</u>
 Gesamtfläche	 24.168 m ²	 100,0%

Zusätzlich zu den Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücksflächen und einer somit erfolgenden Durchgrünung der Bauparzellen und des Straßenraumes wird im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan eine zentrale öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung mit Lärmschutzeinrichtung im Osten in einer Breite von 5,0 m sind private Eingrünungsmaßnahmen die entsprechend der vorgegebenen Raster zu bepflanzen sind.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

5.4.1 Verkehr

Die Erschließung des neu zu bebauenden Bereichs erfolgt vom Schleifweg aus und erschließt ringförmig das Baugebiet, wobei fußläufige Anschlüsse in alle Richtungen geplant sind. Die Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Marktgemeinde Altusried.

5.4.2 Wasser

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Marktgemeinde Altusried angeschlossen.

5.4.3 **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser des Baugebietes wird über eine Sammelleitung an den bestehenden Mischwasserkanal im Schleifweg angeschlossen und zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Kempten weiter geleitet.

5.4.4 **Regenwasser**

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Wesentlichen im Trennsystem vorgesehen. Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Erschließungsgebiet nicht möglich.

Das Niederschlagswasser wird über eine neu zu errichtende Sammelleitung über den Schleifweg und Wiesengrundstücke nach Osten geführt und dann in einen bestehenden Tobel und von dort in die Iller eingeleitet.

Vier Grundstücke im Norden zum Trettachweg hin sowie vier Grundstücke im Westen an die Strasse „Am Wegäcker“ angrenzend werden aufgrund ihrer Topographie über das bestehende Mischsystem entwässert.

Da nur eine Teilwassermenge im Starkregenfall über den bestehenden Tobel in die Iller abgegeben werden darf, muss vor der Einleitung in den Tobel eine Regenrückhaltung geschaffen werden. Der Rückhaltekanal DN 1600 wird im Schleifweg nach Osten verlegt. Eine wasserrechtliche Behandlung der Einleitung ist erforderlich.

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Grundlage sind immer die zum Zeitpunkt gültigen Verordnungen.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Für Dachflächen sind keine metallischen Materialien zulässig.

5.4.5 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW).

5.4.6 **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Zweckverband. Für Abfallwirtschaft Kempten. Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Gemeinde gesammelt und von dort von Verwertungsunternehmen abgeholt.

5.4.7 **Fernmeldenetz**

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

5.4.8 **Gasnetz**

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Erdgas Schwaben ist gesichert

5.5 Grünordnung / Naturschutz /

5.5.1 Grünordnung

Die geplante Freiflächenkonzeption für den Geltungsbereich zeigt eine ökologisch wirksame Durchgrünung des Plangebiets mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (nach Pflanzempfehlungen Pkt. 3.5). Dadurch wird die festgesetzte Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes unterstützt und die Funktion der Straßenräume als untergeordnete Grünzüge sichergestellt.

Da das geplante Baugebiet den künftigen Ortsrand von Altusried bildet, wird zusätzlich zu den privaten Pflanzgeboten, im Osten eine strukturierte 5 m breite **Ortsrandeingrünung** durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baum- und Strauchpflanzung (Fläche für Bindung mit Bepflanzung laut 3.5) hergestellt.

5.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMLU 2003). Dabei muss zuerst der **vorhandene Bestand** und die **Schwere des Eingriffs** bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Daher wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nur auf die neu zu bebauenden Flächen angewandt. Flächen in denen gegenüber dem Bestand kein zusätzlicher Eingriff stattfindet, werden nicht gewertet. Dies trifft im vorliegenden Fall auf die Änderungsbereiche und die Grünflächen bzw. Grünordnerischen Maßnahmen zu.

Die neu zu bebauende Fläche wird in Ihrer **Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild** in die „Kategorie I – Gebiet mit geringer Bedeutung“ eingestuft, da es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland handelt, es im Norden, Süden und Westen unmittelbar an Siedlungsbereiche grenzt und im Osten durch die Alpenblickstraße von weiteren Grünlandflächen abgeschnitten ist.

Die **Ermittlung der Schwere des Eingriffs** erfolgt ebenfalls nach dem „Leitfaden“. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Erschließung der neu zu bebauenden Flächen erfolgt über den Schleifweg und erschließt ringförmig das Baugebiet. Insgesamt handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

Die für den **Ausgleich relevante Eingriffsfläche** wird gemäß Leitfaden wie folgt berechnet:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	28.770 m ²
Abzgl.: Grünfläche bzw. Grünordnerische Maßnahmen	2.910 m ²
Änderungsbereiche Josefshöhe I und Wegäcker III	4.700 m ²
Für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche	21.160 m²

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sind für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie für die Schwere des Eingriffs folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt worden.

Tabelle: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Mensch/ Lärm / Schadstoffe / Aufenthalts- qualität	Lärmimmissionen	Einhaltung der für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grenzwerte (tags und nachts) nach TA Lärm entweder durch Begrenzung der Baufenster im Osten oder Errichtung einer Lärmschutteinrichtung Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes und Anlage von Fußwegeverbindungen
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume). Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß (zulässige GRZ 0,3) und Einplanung einer zentralen Grünfläche

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Minimierung der Flächenversiegelung durch die festgelegte GRZ von 0,3 Weitere Reduzierung z.B. durch mögliche Verwendung von offenporigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich der Stellplätze und Zufahrten Reduzierung des Bodenab- bzw. Auftrages auf das notwendige Mindestmaß (Festsetzungen durch FOK unter weitestgehender Berücksichtigung des Reliefs) Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)
Wasser / Grundwasser	Überdeckung/ GW-neubildung	Nach Möglichkeit Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau mit wasserdurchlässigen Belägen Vorwiegendes separates Abführen des unbelasteten Dach- bzw. Oberflächenwassers (Trennsystem)
Arten und Lebensgemeinschaften	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen Nach Möglichkeit sind Einfriedungen (Zäune) kleintierdurchlässig zu gestalten
Landschaftsbild / Erholung	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Randeingrünung und Baugestaltung (weitestgehende Anpassung der Gebäudehöhen an bestehende Wohngebiete und vorliegende Geländesituation) sowie Pflanzgeboten innerhalb der Grundstücksflächen
Kultur- und Sachgüter	kulturrechtliche Bedeutung	Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG

Ausgleichsflächenbedarf

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Schwere des Eingriffs, im Zusammenhang mit den aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Fachliche Rechtfertigung für die Anwendung der niedrigeren Kompensationsfaktoren innerhalb der zur Verfügung stehenden Spanne) ergibt sich folgender **Ausgleichsflächenbedarf**:

Tabelle 1: Ausgleichsflächenbedarf

Bestand	Größe	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Intensivgrünland	21.160 m ²	gering	0,3	6.348 m²

Beschreibung der externen Ausgleichsfläche:

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Der Markt Altusried ist Eigentümer einer Fläche, die 11.970 m² umfasst (Flurnr. 748 TF, Gmk. Altusried), auf der Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können.

Die Fläche liegt westlich von Altusried entlang der St 2009 (Äußere Leutkircher Straße), bei der Abzweigung Figlers; Nordöstlich grenzt ein Gehölzbiotop an.

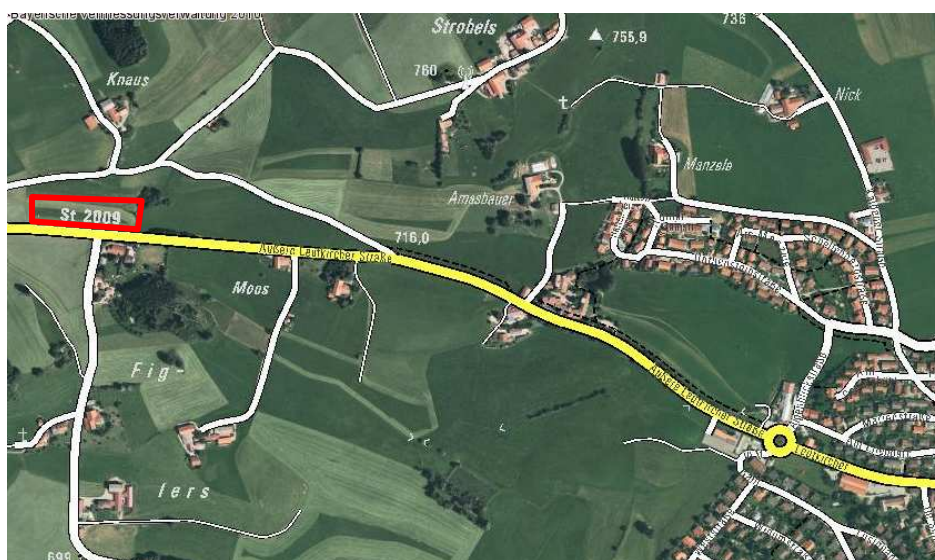


Abbildung 1: Lage der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 748 Gemarkung Altusried

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen – Planung für den Radweg wurden bereits 4800 m² der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen und Einsatz von Blumenwiesen sowie die Pflanzung einer Baumreihe aus 10 Berg-Ahorn überplant, so dass noch 7.170 m² zur Verfügung stehen (vgl. nachfolgende Abbildung)

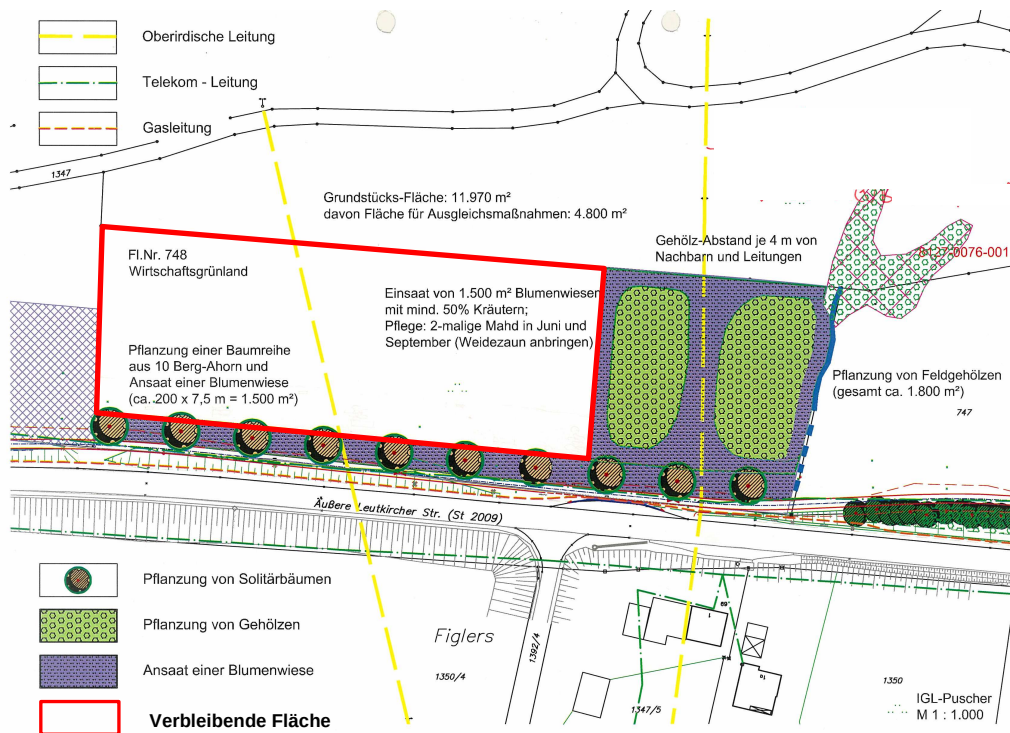


Abbildung 2: Überplante und noch verfügbare Anteile der Fl. Nr. 748

Ausgleichsmaßnahmen:

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Folgenden erläutert. Sie können zudem dem Planteil entnommen werden.

Entwicklungsziel:

Entwicklung einer extensiven arten- und strukturreichen Glatthaferwiese mit Lebensraum-Schutzziele für die, im ABSP für extensiv genutzte Grünlandbestände im Naturraum Iller – Vorberge empfohlene Leitart, Feldgrille sowie die für Glatthaferwiesen in ihrer extensiv und artenreich ausgeprägten Form typische Art Goldammer und Schachbrett (vgl. ABSP Oberallgäu Kap. 3.4 sowie 4.3)

Maßnahmen:

Aushagerung und Auflichtung durch Abschub von Oberboden an Teilbereichen des Hanges unterhalb des Altgrasbestandes mit anschließender Einsaat einer blütenreichen Wildblumenmischung

Zur Abgrenzung des Flurstückes sowie zur Strukturanreicherung Anlage von Lesesteinhaufen an der nördlichen Flurgrenze, die als Versteck- und Schlafplatz für Kleinsäuger sowie Überwinterungsplatz für wirbellose Tiere dienen

Anpflanzung vereinzelter Sträucher an der nördlichen Flurgrenze als Abgrenzung der Fläche

Lichte Anpflanzung vereinzelter Gehölze im westlichen Randbereich der Fläche als Vernetzungskomponente zum amtlich kartierten Gehölzbiotop

Pflege:

Entwicklungspflege zu einer extensiv genutzten artenreichen Glatthaferwiese durch Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel sowie durch zweimalige Sommermahd mit Mähgutabfuhr. Die Mahdhäufigkeit ist – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Der erste Mahdzeitpunkt ist Ende Juli anzusetzen und räumlich versetzt (abschnitts- bzw. streifenweise Mahd) durchzuführen. Zwischen erster und zweiter Mahd ist eine 8-wöchige Nutzungspause einzuhalten.

Nach 3 Jahren, wenn ein Narbenschluss eingetreten ist, ist alternativ anstelle der zweiten Sommermahd eine Umtriebsweide mit Schafen denkbar; keine Standweide.

Hinweise zum Abschub des Oberbodens

Der Oberbodenabschub ist nicht als Geländemodellierung gedacht, sondern zum Zweck der Aushagerung. Um die Hangstabilität nicht zu gefährden ist der Abschub so flach wie möglich zu halten und die Einsaat der blütenreichen Wildblumenmischung ist unmittelbar nach Abschub durchzuführen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist für eine möglichst effiziente Ausmagerung ein Abschub im oberen Bereich des Hanges sinnvoll, da sich dadurch auch der Eintrag von Nährstoffen am Hangfuß durch Auswaschung folglich verringert. Allerdings muss während der Ausführung abgewogen werden, inwiefern ein Abschub im oberen Bereich eine beschleunigte Hangerosion zur Folge haben kann. In diesem Fall ist der Abschub im unteren Hangbereich zu konzentrieren.

Möglichkeit zeitlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur Nr. 748

Zusammengefasst stehen einem Bedarf an 6.348 m² Ausgleich eine Fläche von 7.170 m² auf der Fl. Nr. 748 gegenüber.

Damit verbleiben 822 m² innerhalb der Fl. Nr. 748, die keinem Bebauungsplan zugeordnet sind. Gemäß § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie § 200a Satz 2 BauGB können Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor Baumaßnahmen und ihrer Zuordnung sowie räumlich unabhängig zum Eingriff durchgeführt werden.

Damit empfiehlt sich, die gesamten 7.170 m² der Fl. Nr. 748 als Ausgleichsfläche zu nutzen, da große Flächen bessere Möglichkeiten einer Einbindung von Ausgleichsmaßnahmen in ein naturschutzfachliches Konzept bieten. Außerdem sind die Ausführungs- und Pflegemaßnahmen logistisch günstiger abzuwickeln.

Um die Möglichkeit einer nachträglichen Anrechnung der 822 m² als Ausgleich für zukünftige Bauvorhaben zu sichern, wird der Gemeinde nahegelegt, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ökokonto einzurichten.

Gemäß Art. 6a Abs. 3a BayNatschG wird für eine nachträglichen Anrechnung vorausgesetzt, „dass eine ausreichende Dokumentation des Ausgangszustands der Fläche vorliegt und die untere Naturschutzbehörde die grundsätzliche Eignung der Fläche und der vorgesehenen Maßnahmen bestätigt“.

Im vorliegenden Genehmigungsverfahren erfolgt die Bewertung der Eignung der Fläche und der vorgesehenen Maßnahmen.

Die Dokumentation der Fläche erfolgt im Ökoflächenkataster der LfU.

Im Art. 6b Abs.7 BayNatSchG ist festgelegt, dass die im Vorgriff durchgeführten Kompensationsmaßnahmen gem. Art. 6a Abs. 3a (Ökokonto) durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden sind.

Das Formular steht zum Download bereit unter

http://www.lfu.bayern.de/natur/oekokonto_meldebogen/index.htm. (siehe Anhang)

Quellen:

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (BayLfU) (Hrsg.) (2004): Artenschutzkartierung Bayern– TK-Blatt 8127.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (Hrsg.) (2007): Biotopkartierung – Landkreis Oberallgäu. Augsburg.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (Hrsg.) (1994): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) – Landkreis Oberallgäu. Freising. Text und Karten.

IPC (2010): Erschließung Baugebiet „Alpenblickstraße“, Baugrunduntersuchung, Gutachten Nr. 100503, 8 S. plus Anlagen.

StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) (Hrsg.) (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Oberallgäu. Aktualisierter Textband plus Kartenteil.

StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) (Hrsg.) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden (Ergänzte Fassung). 2. erweiterte Auflage. München. 44 S.

StMWIVT (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie) (Hrsg.) (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern. Textteil plus Anhänge.

Anhang I: Auszug I aus dem Meldebogen für das Ökoflächenkataster

**BAYERISCHES
 ÖKOFLÄCHENKATASTER**
 (gemäß Art. 39 BNatSchG
 und §17 Abs. 6 BNatSchG)



**Bayerisches Landesamt
 für Umwelt**

LFU Dienststelle Hof · Hans-Högn-Straße 12 · 95030 Hof/Saale

Meldung von Ökokonto-Flächen nach BNatSchG bzw. nach BauGB

Angaben zur Ökokontofläche

Regierungsbezirk:		Landkreis/ kreisfreie Stadt:
Gemeinde:		Gemarkung:
Flurnummer(n) der Ökokontofläche	Teilfläche	Flächengröße [m²] (für jede Flurnummer gesondert angeben)
	☐	
	☐	
	☐	
	☐	
	☐	

(sollten weitere Flurnummern betroffen sein, bitte diese in gesondertem Beiblatt mit den oben aufgeführten Angaben auflisten)

Grundstückseigentümer: ☐ mehrere Grundstückseigentümer

Name:

Straße:

PLZ, Ort:

Telefon/Fax:

E-Mail:

Projektnummer/-name:
 (von Naturschutzbehörden)

Fläche für Ökokonto: ☐ nach BNatSchG ☐ nach BauGB

Angaben zum Ökokonto

Eigentümer des Ökokontos:

Bestätigung von Eignung und Maßnahme durch UNB

Bearbeiter:

Name der Behörde:

Datum der Bestätigung:

Auflagen der UNB:

Anlagen ☐ Bestätigung der UNB (unbedingt erforderlich) ☐ Planungsunterlagen

Sicherung

Die Flächen sind gesichert durch:

☐ Kauf/Eigentum

☐ Zahlung für Nutzungsentgang bis: (TT.MM.JJJJ) ☐ unbefristet

☐ Pacht bis: (TT.MM.JJJJ) ☐ unbefristet

☐ grundstücksgleiche Rechte erworben:

☐ Dienstbarkeiten bis: (TT.MM.JJJJ) ☐ unbefristet

☐ Reallast:

☐ sonstige Sicherung:

Maßnahmenträger/Träger:
 (falls nicht Eigentümer)

Art der Nutzungsberechtigung:

Nutzungsberechtigter mit Anschrift:
 (falls nicht Eigentümer)

Anhang II: Auszug II aus dem Meldebogen für das Ökoflächenkataster

**BAYERISCHES
ÖKOFLÄCHENKATASTER**
(gemäß Art. 39 BayNatSchG
und §17 Abs. 6 BNatSchG)



**Bayerisches Landesamt
für Umwelt**

LfU Dienststelle Hof · Hans-Högn-Straße 12 · 95030 Hof/Saale

Ausgangszustand und Entwicklungsziele

Ausgangszustand (Mehrfachnennungen möglich):

- ☐ Acker extensiv
- ☐ Acker intensiv
- ☐ Bäume, Feldgehölze, Gebüsche
- ☐ Brachfläche
- ☐ Extremstandort, Zwergstrauchheide, Rohbodenstandort
- ☐ Fließgewässer
- ☐ Grünland-extensiv, feucht, nass
- ☐ Grünland-extensiv, mager, trocken
- ☐ Grünland intensiv
- ☐ Kraut- u. Staudenflur
- ☐ Moore / Feuchtgebiete
- ☐ stark veränderte, gestörte Standorte
- ☐ Stillgewässer
- ☐ Streuobstbestand
- ☐ Streuwiese
- ☐ Sukzessionsfläche
- ☐ Ufer-/Verlandungsbereiche
- ☐ Wälder

☐ Biotop mit zool. Bedeutung besonders für:

☐ sonstiger Lebensraumtyp:

Bemerkungen:

Entwicklungsziele (Mehrfachnennungen möglich):

- ☐ Acker extensiv
- ☐ Bäume, Feldgehölze, Gebüsche
- ☐ Brachfläche
- ☐ Extremstandort, Zwergstrauchheide, Rohbodenstandort
- ☐ Fließgewässer
- ☐ Grünland-extensiv, feucht, nass
- ☐ Grünland-extensiv, mager, trocken
- ☐ Kraut- u. Staudenflur
- ☐ Moore / Feuchtgebiete
- ☐ Stillgewässer
- ☐ Streuobstbestand
- ☐ Streuwiese
- ☐ Sukzessionsfläche
- ☐ Ufer-/Verlandungsbereiche
- ☐ Wälder

☐ Biotop mit zool. Bedeutung besonders für:

☐ sonstige Entwicklungsziele:

Bemerkungen:

Anhang III: Auszug II aus dem Meldebogen für das Ökoflächenkataster

**BAYERISCHES
 ÖKOFLÄCHENKATASTER**
 (gemäß Art. 39 BayNatSchG
 und §17 Abs. 6 BNatSchG)



**Bayerisches Landesamt
 für Umwelt**

LfU Dienststelle Hof · Hans-Högn-Straße 12 · 95030 Hof/Saale

Gestaltung & Pflege

Pflege- u. Entwicklungskonzept bzw. LBP liegt vor:

☐ Ja ☐ Nein ☐ nicht bekannt

Erstgestaltungsmaßnahmen erforderlich:

☐ Ja ☐ Nein ☐ nicht bekannt / erledigt

Erstgestaltungsmaßnahmen:

Pflegemaßnahmen erforderlich:

☐ Ja, im Abstand von: ☐ Nein

Art der Pflegemaßnahmen (Mehrfachnennungen möglich):	Pflegetermine:		
	nicht vor: (TT.MM)	nicht nach: (TT.MM)	im Zeitraum:
☐ Absperrungen beseitigen			
☐ Absperrungen errichten			
☐ Anpflanzung			
☐ Beseitigung von Ablagerungen			
☐ Beweidung			
☐ Entfernen von Gehölzaufwuchs			
☐ Gewässerrenaturierung, -pflege			
☐ Kopfbaumschnitt			
☐ Mahd			
☐ Mähgut entfernen			
☐ Nachpflanzung			
☐ sonstige Gehölzpflege			
☐ Sukzession (= keine Pflege)			
☐ Waldumbau, -pflege			
☐ sonstige Pflegemaßnahme:			
☐ sonstige Pflegemaßnahme:			
☐ sonstige Pflegemaßnahme:			
Bemerkungen:			

☐ Kapitalisierung von Pflegekosten erfolgt ⇒ Pflegeverpflichtung liegt deshalb bei:

Zusätzliche Angaben bitte mit gesondertem Beiblatt anfügen!

Absender mit Anschrift,
 Ansprechpartner, Tel.Nr., Datum:

Anhang IV: Auszug II aus dem Meldebogen für das Ökoflächenkataster

**BAYERISCHES
ÖKOFLÄCHENKATASTER**
(gemäß Art. 39 BayNatSchG
und §17 Abs. 6 BNatSchG)



**Bayerisches Landesamt
für Umwelt**

LfU Dienststelle Hof · Hans-Högn-Straße 12 · 95030 Hof/Saale

Es wird gebeten, das Formblatt ausgefüllt zusammen mit nachfolgend aufgelisteten Unterlagen dem LfU zuzuleiten

- Flurkarte mit genau gekennzeichnete Ökokontofläche (auch in digitaler Form im ArcView-Shapeformat möglich)
- ausreichende Dokumentation des Ausgangszustandes der Ökokontofläche
- Bestätigung der unteren Naturschutzbehörde über die grundsätzliche Eignung der Fläche und der Maßnahmen
- vorgesehene Maßnahmen

Anschrift:

**Bayerisches Landesamt für Umwelt
Dienststelle Hof, Ref. 56
Hans-Högn-Straße 12
95030 Hof/Saale**

eMail: oeffk@lfu.bayern.de

Fax: 09281/1800-4697

Kartenlieferung in digitaler Form: Am LfU können digitale Kartenausschnitte im ArcView-Shapeformat verarbeitet werden. Jeder Datensatz im Ökoflächenkataster-Eingabeprogramm sollte als eigenes Polygon dargestellt werden. Die Tabellenstruktur der digitalen Daten sollte unbedingt die Angabe der LfdNr. (Objektnummer) der Fläche aus dem Ökoflächenkataster-Eingabeprogramm enthalten.

Auf der Internetseite http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/oekokonto_meldeboegen/index.htm finden Sie:

- ein Muster eines ausgefüllten Meldebogens inkl. Kartenausschnitt sowie
- ein Muster für einen ArcView-Shapefile mit einer digitalisierten Fläche
- ein editierbarer ArcView-Shape zur (Teilflächen)Digitalisierung.

Weitere Fragen können vom LfU, Dienststelle Hof, unter den Telefonnummern 09281/1800-4676, -4677 und -4679 beantwortet werden.