

# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ in Kimratshofen

## Satzung und Begründung



Auftraggeber:	Auftragnehmer:
<b>Markt Altusried</b>  Rathausplatz 1, 87452 Altusried Tel.: 08373 / 299-0, Fax: 08373 / 299-11	 <b>Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung</b>  Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen, Tel.: 08331 / 4904-0, Fax: 08331 / 4904-20

**Auftraggeber:**

**Markt Altusried**

Rathausplatz 1  
87452 Altusried

Tel.: 08373 / 299-0

Fax: 08373 / 299-11

E-mail: [rathaus@altusried.de](mailto:rathaus@altusried.de)

Internet: [www.altusried.de](http://www.altusried.de)

vertreten durch 1. Bürgermeister Heribert Kammel

**Auftragnehmer  
und Verfasser:**

**LARS**  
consult

*Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung*

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Tel.: 08331 / 4904-0

Fax: 08331 / 4904-20

E-mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Internet: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**Gegenstand:**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
„Am Kirchberg“ – in Kimratshofen**

**Bearbeiter:**

**Dipl.-Ing. Harald Zettler  
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Hofer  
Cand.-Ing. Nadine Michler**

**Ort, Datum:**

Memmingen, 31.01.2011

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>A.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Weitere Festsetzungen durch Text .....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Verfahrensvermerke und Ausfertigung .....</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>21</b>

### Umweltbericht:

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Dieser liegt in der Fassung vom 31.01.2011 bei.

## **A. Rechtsgrundlagen**

### **I. Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 I 2585.

### **II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 4. 1993 (BGBl I S. 466).

### **III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (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, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 56 geändert (Art. 78 Abs. 4 G v. 25.2.2010, 66)

### **V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)**

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-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

#### Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

WA

Nicht zu gelassen sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ferner nicht zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### Maß der baulichen Nutzung

1.2

GRZ  
0,30

#### Grundflächenzahl 0,30

Als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche

1.3

WH= max.  
4,50 ab FOK

#### Wandhöhe

als Höchstmaß, gemessen an der Außenwand von FOK (S. 1.5) bis Schnittpunkt Dachhaut.

Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

1.4

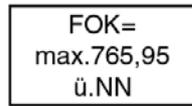
FH= max.  
7,50 ab FOK

#### Firsthöhe

als Höchstmaß, gemessen von FOK (S. 1.5) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Firsthöhen entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

1.5

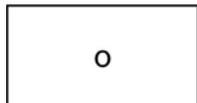


**Fertigfußbodenoberkante des oberen Geschosses**

Als Höchstmaß, mit Bezugshöhe in Meter ü.NN (z.B. 765,95). Max. zulässige FOK entsprechend den Festsetzungen in den jeweiligen Baufenstern.

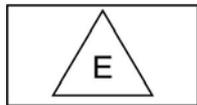
**Bauweise, Baugrenzen**

1.6



**Offene Bauweise**

1.7



**Einzelhäuser**

Nur Einzelhäuser sind zulässig

1.8



**Baugrenze**

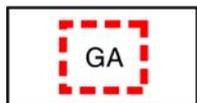
Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigen Ausmaß zulässig mit

- erdgeschossigen Schutzdächern bis zu einer Tiefe von 2,0m
- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 Bay-BO bis max. 1/3 der Fassadenlänge jedoch höchstens 5,0m

Ein Mindestabstand von 2,0m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze ist hierbei einzuhalten.

In die Wohngebäude integrierte Garagen sind zulässig.

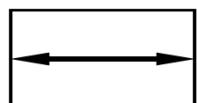
1.9



**Flächen für Garagen bzw. Carports**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Umgrenzungsfäche oder innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig.

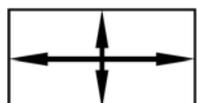
1.10



**Haupt – First – Richtung, zwingend**

für das Dach des Hauptgebäudes Firstrichtung

1.11



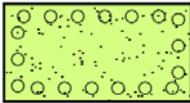
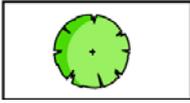
**Haupt – First – Richtung, wahlweise**

für das Dach des Hauptgebäudes Firstrichtung

### Verkehrsflächen

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 1.12 |  | <b>Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:</b> verkehrsberuhigter Bereich   |
| 1.13 |  | <b>Straßenbegrenzungslinie</b>  |
| 1.14 |  | <b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b><br>Geh- bzw. Radwege.  |
| 1.15 |  | <b>Grundstückszufahrten</b>   |
| 1.16 |  | <b>Einfriedung entlang der öffentlichen Straße;</b><br>die Einfriedung ist mind. 0,5 m von der öffentlichen Grundstücksgrenze abzurücken. |

### Freiflächengestaltung / Grünordnung

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 1.17 |  | <b>Öffentliche Grünfläche</b>   |
| 1.18 |  | <b>Ortsrandeingrünung</b><br>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung (auf Privatgrundstücken). Es sind mind. 30% der dafür vorgesehenen Fläche zu bepflanzen.<br><u>Hinweis:</u><br>Pflanzempfehlungen S. Liste gem. Pkt. 3.12. |
| 1.19 |  | <b>Pflanzgebot für Laub- bzw. Obstbaum</b><br>Auf jedem Baugrundstück sind jeweils mindestens 2 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel (Ausnahme „bindende Standorte“ S. 1.20) und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden.  |

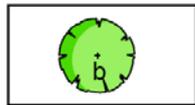
Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

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.

Hinweis:

Pflanzempfehlungen s. Liste gem. Pkt. 3.12

1.20



**Pflanzgebot Laubbaum, Lage bindend**

Einzelbaum wie in Pkt. 1.19, Lage bindend

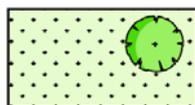
1.21



**Ausgleichsfläche**

Fläche für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahme auf der Fl.-Nr. 129/10 (Gemeinde Altusried, Gemarkung Kimratshofen) werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet

1.22



**Streuobstwiese**

Pflanzung einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung sowie Anlage einer Mulde zur Fassung des Hangwassers Kategorie III nach Liste 1c des Leitfadens.

Maßnahmen:

Entwicklung einer Streuobstwiese durch Pflanzung von heimischen Obstbäumen in einem Pflanzabstand von mindestens 8 m.

Vorgeschlagene Pflanzliste:

**Äpfel:** Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel (Schwäbischer Rosenapfel), Elstar, Jakob Fischer (= Schöner vom Oberland), Welschisner

**Birnen:** Gute Graue, Gelmöstler (= Welsche Bergbirne), Grüne Jagdbirne, Große Rommelter, Oberöster-

reichische Weinbirne (= Kärntner Speckbirne), Pal-  
mischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche  
Schnapsbirne

**Pflaumen:** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge,  
Mirabelle von Nancy, Ontariopflaume, Schöneberger  
Zwetschge

**Kirschen:** Beutelsbacher Roxella, Koröser Weichsel,  
Schneiders Späte, Knorpelkirsche, Schwäbische  
Steinweichsel

Es können auch andere krankheitsresistente, örtlich  
bekannte und bewährte Sorten gepflanzt werden.

Entwicklung von extensiv genutztem Grünland auf der  
restlichen Fläche durch vollständigen Verzicht auf  
Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer  
Dünger) und Pflanzenschutzmittel sowie 1-2x jährlich  
Mahd. 1. Mahd im Zeitraum vom 20. Juni bis 20. Juli  
mit Abfuhr des Mahdgutes. Mahdzeitpunkt und Mahd-  
häufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Na-  
turschutzbehörde - der tatsächlichen Aufwuchsmenge  
anzupassen. Völlige Bewirtschaftungsrufe im Zeit-  
raum zwischen 20. März und 20. Juni, zeitlich bzw.  
räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. strei-  
fenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu  
ermöglichen.

### 1.23



#### **Flachmulde**

Anlegen einer durchgängigen, Mulde (max. Tiefe ca.  
0,30 m, ohne Eingriff in den Grundwasserkörper)  
durch Oberbodenabtrag im zentralen Bereich der Flä-  
che.

Durch die Anlage einer flachen Mulde, welche zur Auf-  
nahme und geregelten Ableitung des anfallenden  
Hangwassers dient, wird die Standortvielfalt innerhalb  
der Streuobstwiese durch Neuschaffung von wechsel-

feuchten Standorten und ephemeren Gewässern erhöht (u. a. Habitatstrukturen für diverse Amphibien-, Libellen- und Vogelarten).

### Dachgestaltung

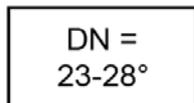
1.24



#### Zulässige Dachformen:

es sind nur Satteldächer zulässig

1.25



#### Dachneigungen

Mindest- und Höchstneigung in Grad

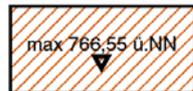
### Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.26



#### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

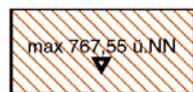
1.27



#### Flächen für Anschüttungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Anschüttungen zulässig. Die Anschüttungshöhe wird bezogen auf m ü.NN nach oben begrenzt (z.B. max. 766,55m ü.NN). Das Höhenbezugsmaß bezieht sich auf die Oberkante des Fertigbelages und darf nicht überschritten werden. (Grundlage: Erschließungsplan vom 05.01.2011)

1.28



#### Flächen für Abgrabungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Abgrabungen zulässig. Die Abgrabungstiefe wird bezogen auf m ü.NN nach unten begrenzt (z.B. max. 767,55m ü.NN).

Das Höhenbezugsmaß bezieht sich auf die Oberkante des Fertigbelages und darf nicht unterschritten werden. (Grundlage: Erschließungsplan vom 05.01.2011)

## 2 Weitere Festsetzungen durch Text

### Gebäude und Nebenanlagen

#### 2.1 Abstandsflächen

Für die **Abstandsflächen** von Gebäuden gilt Art. 6 BayBO (S. A – Rechtsgrundlagen). Ausnahmen hierzu:

##### **Garagen nördlich der Erschließungsstraße:**

Für die Bauparzellen 1 – 3 wird abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO für die Anordnung der Garagen ohne eigene Abstandsflächen wie folgt festgesetzt:

- Max. Traufhöhe der Garage innerhalb der Flächen für Garagen und Carports (S. 1.9) 2,75m als Höchstmaß, gemessen an der Außenwand von max. Anschüttungshöhe (S. 1.27) bis Schnittpunkt Dachhaut.
- Zulässiger Höhenversatz (Sockelhöhe) bezogen auf die max. Anschüttungshöhe (S. 1.27) bis zur Geländeoberkante:  
Straßenseite (Südseite): max. 0,70m

Straßenabgewandte Seite (Nordseite): max. 1,40m

Weiterhin wird abweichend zu Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO festgesetzt:

- Mindestabstand zur nordöstlichen Nachbargrenze 1,50m

#### 2.2 Nebenanlagen

Auf jedem Baugrundstück ist außerhalb des Baufters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese eine Grundfläche von 8m<sup>2</sup> und eine Traufhöhe von 2,40m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet.

#### 2.3 Dachformen

**Es sind folgende Dachformen zulässig:**

**SD = Satteldach**

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist mit durchge-

hender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden; auch die Garagen / Carports und Nebenanlagen müssen eine durchgehende Firstlinie haben.

Bei Garagen, Carports und den Nebenanlagen ist eine Ausführung als Flachdach zulässig.

Eingeschossige, mit dem Hauptgebäude direkt verbundene und verglaste Anbauten dürfen errichtet werden und vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 28° Neigung oder Flachdach

## 2.4 DN 23° - 28°

### Dachneigung

Als Mindest- und Höchstmaß. Das festgesetzte Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Die Dachneigungen von Garagen / Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um bis zu +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Eingeschossige, mit dem Hauptgebäude direkt verbundene und verglaste Anbauten dürfen errichtet werden und vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben:

- 0 – 28°

## 2.5 Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in ziegelroten sowie rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Eingeschossige, mit dem Hauptgebäude direkt verbundene und verglaste Anbauten dürfen errichtet werden und vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach

- Blecheindeckung
- Glas

Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt.

## **2.6 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, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Bauweise als Einzelhaus.
- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 1/3 der Dachlänge (Außenkanten des Hauptdaches mit seitlichen Dachüberständen ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprünge).
- 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

## **2.7 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Dachneigung des Hauptdaches beträgt min. 26°
- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schleppgaube
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 2,5 m.
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Wiederkehren: 1,25 m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweili-

gen Giebelseite: 2,0 m.

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## **2.8 Dachüberstände**

Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen, als Mindest- und Maximalmaß) bei Hauptgebäuden 0,70 - 1,20 m, bei Garagen und Nebenanlagen 0,40 – 0,80m. Ausgenommen hiervon sind grenzständige Wände bei Grenzgaragen.

Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.

## **2.9 Fassadengestaltung**

Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Putze mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen oder Wände aus Holz zulässig.

Stark strukturierte Putze und grelle Farben sind unzulässig.

## **Oberflächengestaltung**

### **2.10 Bodenmodellierung in den Grundstücken**

Abgrabungen für die Zufahrten sind nur im Bereich der abgegrenzten Flächen bis zur vorgegebenen max. Bezugshöhe ü.NN zulässig. In diesem Bereich sind Stützwände und Mauern mit einer Höhe von max. 20cm über dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf zulässig.

Abgrabungen im Bereich von Terrassen und unmittelbar dem Gebäude zugeordneten Freiflächen sind bis zu einer Tiefe von max. 15cm unter der für das jeweilige Grundstück angegebenen FOK zulässig.

In diesen Bereichen sind Stützwände mit einer Höhe

von max. 50cm zulässig (sichtbare Höhe).

Weitere Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m mit einem Böschungswinkeln von min. 1 zu 2 zulässig. Bei Höhen über 1,50 m müssen die Böschungen abgestuft werden.

Abgrabungen zu den seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken sind unzulässig.

**2.11 Bodenversiegelung  
und Oberflächenwasser  
und Regenwasserbewirtschaftung**

Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Hinweis:

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine örtliche Versickerung des im Baugebiet anfallenden Regenwassers nicht möglich. Anfallendes Oberflächen- und Dachwasser muss daher in den kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Für die Ableitung des sickerefähigen Niederschlagswassers befestigter und unbefestigter Flächen über den Regenwasserkanal zum Röttenbach sind technische Regeln DWA M153 und A 117 (Rückhaltung für NW aus befestigten Flächen) zu beachten. Für die Einleitung in den Röttenbach ist ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.

**Garagen / Carports und Stellplätze**

**2.12 Stauraum vor Garagen  
und Stellplätze**

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

Es sind 2 Stellplätze pro WE innerhalb des Grundstücks zu erstellen.

## Sonstiges

### 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 sind zulässig, Thuja- bzw. Scheinzypressen - Hecken sind nicht zulässig. Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. Stützmauern sind außerhalb der Abgrabungsbereiche an den Grundstücksgrenzen unzulässig.

Hinweis: Pflanzempfehlungen s. Liste gem. Pkt. 3.12

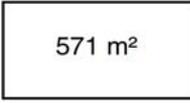
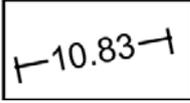
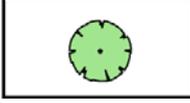
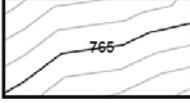
### 2.14 Dachaufbauten und Solaranlagen

Dachständer, Antennen, Strom- und Fernsprechanlagen sowie Freileitungen jeglicher Art sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen oder ggf. im Privatgrund unterirdisch zu führen.

Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen zu den Dachrändern einen Mindestabstand von 50cm und von Bauteilen oder Dachaufbauten einen Abstand von min. 25cm haben.

Die Solaranlagen müssen in einer zusammenhängenden Fläche, versatzfrei angeordnet werden und dürfen maximal 6 Außenkanten (umlaufender Rand) und 4 Innenkanten (Aussparungen in der Fläche) aufweisen.

### 3 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 3.1  |    | Bestehende <b>Grundstücksgrenzen</b>   |
| 3.2  |    | Bestehende <b>Flurnummern</b>  |
| 3.3  |    | Vorschlag für <b>Grundstücksgrenzen</b>  |
| 3.4  |    | <b>Parzellengröße</b> , vorgeschlagene Größe in m <sup>2</sup>   |
| 3.5  |   | <b>Maßzahlen</b> , Angaben in Meter  |
| 3.6  |  | <b>Haupt- und Nebengebäude, Bestand</b>  |
| 3.7  |  | <b>Bestandsbaum</b> , innerhalb des Geltungsbereiches  |
| 3.8  |  | <b>Bestandsbaum</b> , außerhalb des Geltungsbereiches  |
| 3.9  |  | <b>Höhenlinien</b> , 0,20m Schritte<br>(Grundlage: Vermessungsplan vom 18.08.2010)   |
| 3.10 |  | <b>Erweiterungsfläche Friedhof</b> , aus aktuell rechtsgültigem Flächennutzungsplan  |
| 3.11 |  | <b>Abgrenzung Wohnen</b> , aus aktuell rechtsgültigem Flächennutzungsplan  |
| 3.12 | <b>Pflanzempfehlungen</b>   | Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Gärten Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden: |

### **Bäume I. Ordnung**

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Wild-Birne	Pyrus piraster
Wild-Apfel	Malus sylvestris

### **Bäume II. Ordnung**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

### **Obstbaumhochstämme**

Im Raum typische Kern- und Steinobstarten (S. auch  
Maßnahmen in der Ausgleichsfläche)

### **Großsträucher und Sträucher**

Berberitze	Berberis vulgaris
Haselnuß	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Stachelbeere	Ribes grossularia
Kreuzdorn	Rhamnus catartica
Johannisbeeren	Ribes nigra, R. alpina
Hundsrose	R. canina,
Schwarz Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus spec
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

#### **Ranker**

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocisuss spec.
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, 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.

#### **3.13 Plangenaugigkeit und Plangrundlagen**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.

Grundlage für die Festsetzung der max. möglichen Fertigfußbodenoberkanten (FOK) der jeweiligen Baufenster erfolgte auf Grundlage der Höhenvermessung von RIWA GmbH vom 18.08.2010 / Plan Nr. 445192. Grundlage für die Ermittlung der maximalen Anschüttungs- bzw. Abgrabungshöhen (Pkt. 1.27 und 1.28 der Festsetzungen) war die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Jellen & Co. vom 05.01.2011 / Plan Nr. 3770.

Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung, Ausführung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

#### **3.14 Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden nach Art 8 DSchG**

##### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer

und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

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

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

**3.15 Grundwasserverhältnisse / Schichtwasser**

Die vorhandenen Geschiebemergel und Deckschichten bilden einen gering durchlässigen Stauboden. Darin wurden in unterschiedlichen Tiefen starke Durchfeuchtungen bzw. Schichtwasserzutritte festgestellt, die an sandige Einschaltungen gebunden sind und deren Entwässerung durch den umgebenden Geschiebemergel behindert ist.

Es handelt sich dabei nicht um einen durchgehenden Grundwasserspiegel, sondern um lokale, gering ergebige Schicht- und Stauwasservorkommen.

Beim Aushub können lokale Stau- und Schichtwasservorkommen angeschnitten werden. Für deren Abfuhr ist die Vorhaltung von Pumpeinrichtungen erforderlich.

**3.16 Bodenbeschaffenheit, Ausführung Aushub, Verbau und erdberührende Bauteile**

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

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.

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

Werden auf der Gründungssohle die weichen Böden angeschnitten, so sind ggf. zusätzliche Bodenverbesserungen zur Herstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit erforderlich. Je nach Bauwerksgestaltung können dies Tiefergründungen der Fundamente (Magerbetonstreifen/-Plomben), Teilbodenaustausch (Kies- /Schottertragschicht) und / oder Plattengründungen mit gleichmäßiger Sohldruckverteilung und geringen Punktlasten sein.

Die erdberührenden Bauteile sollten entsprechend der technischen Anforderungen wasserundurchlässig ausgeführt werden.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP mbH, Nr. 101013 vom 03.11.2010 verwiesen.

### **3.17 Ausführung von Bodenversiegelungen**

Zufahrten, Stellplätzen sowie befestigte Außenbereiche (z.B. Terrassen) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sollen überwiegend als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain- Pflaster oder als wassergebundene Flächen ausgeführt werden.

Dabei ist zu beachten, dass die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist.

- 
- 3.18 Schmutzwasserbeseitigung** Schmutzwasser ist über das gemeindliche Mischwassernetz an die Abwasseranlagen des AV Kempten anzuschließen.
- 3.19 Landwirtschaftliche Emissionen** Im Baugebiet muss aufgrund der unmittelbar südlich an die Ausgleichsfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese müssen - ohne Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung – geduldet werden.
- 3.20 Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich und öffentliche Grünflächen** Die Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie die Flächen für öffentliches Grün werden von der Gemeinde Altusried erworben, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erstellt werden.  
Alle naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsflächen müssen nach Art. 6b BayNatSchG an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LFU) gemeldet werden.

## 4 Verfahrensvermerke und Ausfertigung

- 4.1** Der Markt Altusried hat in seiner Sitzung vom 20.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ beschlossen.
- 4.2** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 wurde in der Zeit vom 06.12.2010 bis 12.01.2011 durchgeführt.
- 4.3** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 wurde in der Zeit vom 03.12.2010 bis 10.01.2011 durchgeführt.
- 4.4** Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.02.2011 bis 07.03.2011 öffentlich ausgelegt.
- 4.5** Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung wurden vom 08.02.2011 bis 08.03.2011 eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 4.6** Der Markt Altusried hat mit Beschluss des Marktrates vom 14.04.2011 den Bebauungsplan „Am Kirchberg“ mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Altusried, den 26.04.2011 .....  
Heribert Kammel  
1. *Bürgermeister*

- 4.7** Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, und der Geschäftsordnung des Marktrates am 29.04.2011 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Altusried ausgelegt.

Markt Altusried, den 29.04.2011 .....  
Heribert Kammel  
1. *Bürgermeister*

- 4.8** Ausfertigung:

Markt Altusried, den 26.04.2011 .....  
Heribert Kammel  
1. *Bürgermeister*

## **5 Begründung**

### **5.1 Planungsanlass**

Der Markt Altusried plant im Ortsteil Kimratshofen südlich des Rosenwegs die Ausweisung eines Baugebiets mit einer Größe von ca. 0,93 ha (inkl. Ausgleichsfläche). Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Hohlgraben II“ an.

Die Ausweisung dient zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken, insgesamt sollen 10 Bauparzellen mit einer Größe von ca. 600 – 640m<sup>2</sup> entstehen. Das Baugebiet wird weitest gehend aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt (nicht parzellenscharf).

### **5.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der abgegrenzte Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan weitest gehend bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Süden ragen die Baugrundstücke um bis zu ca. 10m über die Nutzungsgrenze hinaus, allerdings wurden die Baufenster so angeordnet, dass in diesem Bereich, außer den untergeordneten Nebenanlagen, keine Bebauung möglich ist. Die Überschneidung wird daher als vertretbar erachtet. Unmittelbar im Süden der Baugrundstücke schließt die für den Eingriff erforderliche Ausgleichsfläche an.

Die südöstliche Ecke des Abgrenzungsbereiches schneidet in die lt. Flächennutzungsplan vorgehaltene Erweiterungsfläche des Friedhofs (westlich vom Fußweg zur Kirche) ein. Die Anordnung des Baugebietes wurde zuvor sowohl mit der Pfarrgemeinde Kimratshofen als auch mit der Kirchlichen Stiftungsaufsichtsbehörde des Bistums Augsburg abgesprochen. Eine optionale Erweiterung der Friedhofsfläche auf der Fl.Nr. 67 (östlich vom Fußweg zur Kirche, Grundstück ist in Besitz der Kirche) wurde beim Entwurf des Baugebiets berücksichtigt.

Die Grundstücke sind somit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet.

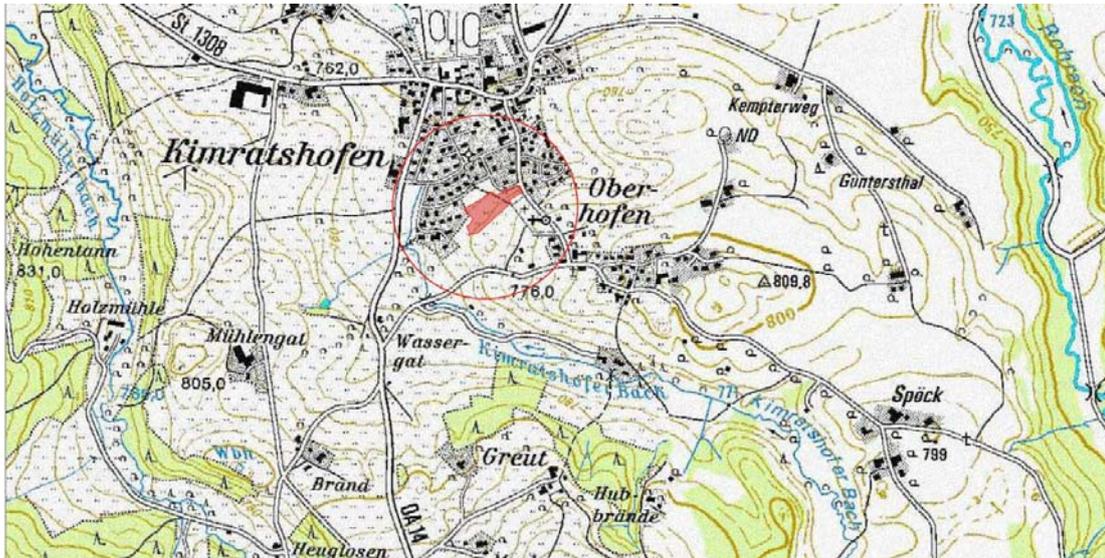
#### **5.2.1 Lage und Größe**

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Fl.Nrn 129/10, 67 und 67/1 sowie 65/2 (Einmündungsbereich Deichelweg) und 28/14 (Kapellenweg).

Im Norden und Westen wird das Baugebiet durch die bestehende Bebauung am Rosenweg (Bebauungsplan „Hohlgraben II“), im Osten durch den Kapellenweg begrenzt. Die erforderliche neue Stichstraße zu Erschließung mündet weiter östlich in den Deichelweg. Im

Süden grenzt an das Baugebiet die neu geplante Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich, im Anschluss daran eine landwirtschaftliche Grünfläche an.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 9.337m<sup>2</sup>, die Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich (ca. 1.310m<sup>2</sup>) ist darin enthalten.



Unmaßstäblicher Übersichtslageplan, Baugebiet rot hinterlegt

### 5.2.2 Topographische Verhältnisse

Das Baugebiet liegt in einer nach Nordwesten abfallenden Hanglage am südlichen Ortsrand von Kimratshofen. Der Hochpunkt der Baufenster liegt bei ca. 769m ü.NN (zwischen Bauparzelle 6 und 7), der Tiefpunkt in der Nordwestecke des Baufensters von Bauparzelle 1 bei ca. 763m ü.NN

Der Geländeverlauf des gesamten Abgrenzungsbereichs wurde am 18.08.2010 vermessen. Die festgesetzten Höhenbezugsmaße wurden aus den Vermessungsdaten ermittelt.

### 5.2.3 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Am 03.11.2010 wurde vom Ingenieurbüro ICP GmbH eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Insgesamt wurden 6 Bohrungen mit jeweils 6,0m Tiefe (ab GOK) erstellt, dass Tertiär wurde dabei noch nicht erreicht. Es ist daher davon auszugehen, dass Baumaßnahmen bis zu dieser Tiefe oberhalb des Tertiärs stattfinden werden.

Über dem Tertiär liegt eine Auflage aus eiszeitlichem Geschiebemergel (Moräne), der hier als kiesiger, sandig-toniger Schluff ausgebildet ist. Die Konsistenz des Geschiebemergels ist in den unteren, tieferen Lagen steif bis halbfest, nach oben infolge tief reichender Ver-

witterungsprozesse zunehmend weich. Die weiche Konsistenz reicht dabei teilweise bis zur Erkundungstiefe von 6,0 m. Im Geschiebemergel können einzelne Blöcke und Findlinge enthalten sein.

Es folgt eine Überdeckung aus Deckschichten, die aus Verwitterungslehm (schwach kiesiger bis kiesfreier, sandig-toniger Schluff) und darunter teilweise aus entfestigter und angewitterter Moräne bestehen. Die Deckschichten sind durchwegs weich (Verwitterungslehm teilw. weich-steif), bereichsweise auch sehr weich bis breiig.

Die Schichtenfolge wird von ca. 20 bis 25 cm Oberboden abgeschlossen.

Geschiebemergel und Deckschichten bilden einen gering durchlässigen Stauboden. Darin wurden in unterschiedlichen Tiefen starke Durchfeuchtungen bzw. Schichtwasserzutritte festgestellt, die an sandige Einschaltungen gebunden sind und deren Entwässerung durch den umgebenden Geschiebemergel behindert ist. Es handelt sich dabei nicht um einen durchgehenden Grundwasserspiegel, sondern um lokale, gering ergebnisreiche Schicht- und Stauwasservorkommen.

Mit  $k_f$ -Werten unter 10<sup>-7</sup> m/s liegt die Durchlässigkeit der anstehenden Böden unterhalb des nach DWA A 138 erforderlichen Mindestwertes. 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; es können dann die zulässigen Sohldrücke nach DIN 1054 Tab. A4 (gemischtkörniger Boden) angesetzt werden. Werden auf der Gründungssohle die weichen Böden angeschnitten, so sind ggf. zusätzliche Bodenverbesserungen zur Herstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit erforderlich. Je nach Bauwerksgestaltung können dies Tiefergründungen der Fundamente (Magerbetonstreifen/-Plomben), 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 bauwerks-spezifisch zu ermitteln.

Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung wurde festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser in einen kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet werden muss. Die erdberührenden Bauteile (Keller) sind ggf. entsprechend der technischen Anforderungen wasserundurchlässig auszuführen.

Von der Marktgemeinde Altusried werden im Zuge der Erstellung der Erschließungen südlich der Bauparzellen 4 – 8 sowie 9 + 10 Maßnahmen erbracht, welche den Abfluss von Hang- und Oberflächenwasser in die jeweiligen Grundstücke hinein verhindern. Dies kann durch Flachmulden und / oder Sammel- und Drainageleitungen geschehen, welche an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden können.

Auf die weiteren Ausführungen der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP mbH, Nr. 101013 vom 03.11.2010 wird verwiesen.

#### 5.2.4 **Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von Osten über die Straße Am Kirchberg, weiter über eine Abzweigung des bestehenden Deichelwegs in die neu zu errichtende 4,75m (östlich des Kapellenweges) bzw. 5,0m breite (westlich des Kapellenweges) Stichstraße. Diese endet im Westen an der Fl.Nr. 129/5 in einem Wendehammer mit Außenradius 9,0m (geeignet für Schneeräum- und Müllfahrzeuge). Der aufgeweitete Bereich der Wendepalte wird soweit wie möglich unversiegelt gelassen und begrünt. Ein Anschluss an die weiter westlich gelegene Wendepalte der Straße „Am Hohlgraben“ war z.Z. der Planungen leider nicht möglich.

Der Kapellenweg, im Bereich des Planungsgebietes ein reiner Fußweg, führt weiter nach Süden hinauf direkt zur Pfarrkirche St. Agatha und nach Norden hinunter in den Ortskern von Kimratshofen wo er in die Landstraße mündet.

#### 5.2.5 **Immissionen**

Das Baugrundstück schließt an gewachsene Siedlungsstrukturen mit allgemeiner Wohnnutzung an. Die unmittelbar im Umfeld verlaufenden Straßen Deichelweg, Am Hohlgraben sowie Rosenweg und Am Kirchberg sind Erschließungsstraßen für die jeweiligen Wohngebiete. Die Kreisstraße OA 14 (Waldstraße) verläuft ca. 200m weiter westlich, dazwischen liegen bestehende Wohngebäude. Die Staatsstraße 1308 (Landstraße), durchquert Kimratshofen ca. 280m nördlich des Baugebietes in Ost-West-Richtung.

Landwirtschaftliche Immissionen können von der unmittelbar südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünfläche ausgehen, die Bebauung liegt allerdings aufgrund der

Lage der Baufenster und der Anordnung der ca. 10 – 11m breiten Ausgleichsfläche über 20m davon entfernt.

Insgesamt ist daher für das Baugebiet von einer sehr geringen Immissionsbelastung auszugehen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde nicht durchgeführt.

### 5.2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Baugrundstückes ist nach aktuellem Kenntnisstand von keinerlei Bodendenkmälern auszugehen. Das nächst liegende Baudenkmal ist die neugotische katholische Pfarrkirche St. Agatha aus dem 19. Jahrhundert. Bei der Planung wurde besonders darauf geachtet, dass die öffentlichen Grünbereiche im Süden des Kapellenweges aufgeweitet werden um die vorhandenen Blickbezüge zur Kirche, vom Ort her kommend, möglichst wenig einzuschränken.

## 5.3 Städtebauliche Zielsetzungen

### 5.3.1 Gebäudeanordnung und bauliche Nutzung

Ein wesentlicher Schwerpunkt bei der Planung war die Anordnung der Gebäude in die besondere Topographie des Ortes, den nach Südosten ansteigenden Hang. Erschließung, Gebäudestellung, Wandhöhen und besonders die Dachformen wurden dabei anhand der bestehenden, sehr homogenen Dachlandschaft entwickelt:



Schrägluftbild Ansicht von Westen, schematische Darstellung des neuen Baugebietes

### 5.3.2 **Geplante Bauliche Nutzung**

Wie im angrenzenden Bebauungsplan „Hohlgraben II“ wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,30 liegt unter der lt. § 17 BauNVO zugelassenen Obergrenze für WA (0,40).

Im Baugebiet werden Wohnungen sowie für die Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise nicht störendes Gewerbe zugelassen, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietscharakters (WA) gewahrt bleibt. Alle weiteren Nutzungen nach § 4 BauNVO werden ausgeschlossen.

Zum Erhalt des homogenen Siedlungscharakters werden nur Satteldächer mit einer Neigung von 23° - 28° Grad zugelassen. Innerhalb der gewählten Hauptfirstrichtung sind keine Versprünge zugelassen, Dacheinschnitte werden ausgeschlossen. Dachaufbauten (Gauben, Wiederkehre, etc.) sind mit Einschränkungen zugelassen, die Festsetzungen zu den Dachüberständen entsprechen denen der unmittelbaren Umgebung.

Bei der Anordnung der Garagen wurde darauf geachtet, dass die notwendigen Einschnitte, bzw. Anschüttungen für die Zufahrten so weit als möglich reduziert werden (Zufahrtsneigung ca. 7,5%). Bei den nördlichen Bauparzellen wurde ein Mindestabstand von 1,50m zu Grundstücksgrenze definiert, um großflächige, geschlossene Wandflächen mit hohen Sockeln (wegen Hanglage) unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zu vermeiden.

### 5.3.3 **Maß der Baulichen Nutzung**

Neben der Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche dienen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielrichtungen vor allem die Festsetzungen zur Dachneigung und zur maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe zum Bezugspunkt FOK.

Die Festsetzung einer individuellen FOK (= Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) für jedes Baufeld trägt dazu bei, die Baukörper maßvoll in die Topografie des Geländes einzubinden.

### 5.3.4 **Art der Baulichen Nutzung**

Art der Nutzung: WA (§ 4 BauNVO) – mit Einschränkungen.

### 5.3.5 **Anzahl der Gebäude, Bauweise**

10 Neubauten als Einzelhäuser in offener Bauweise. Eine Festsetzung zu den maximal möglichen WE erfolgt nicht.

### 5.3.6 Flächenverteilung

10 Parzellen Wohnbauland (inkl. Ortsrandeingründung, ca. 527m <sup>2</sup> )	6.219 m <sup>2</sup>	77,5%
Öffentl. Erschließung Fahrbahn neu	841 m <sup>2</sup>	10,5%
Öffentl. Erschließung Bestand (mit Weg)	189 m <sup>2</sup>	2,4%
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	<u>778 m<sup>2</sup></u>	<u>9,7%</u>
Gesamtfläche	8.027 m <sup>2</sup>	100,00 %
Ausgleichsfläche	1.310 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>9.337 m<sup>2</sup></b>	

## 5.4 Bodenordnende Maßnahmen

### 5.4.1 Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine verkehrsberuhigte Stichstraße mit Wendeplatte.

### 5.4.2 Wasser

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Marktgemeinde Altusried – Ortsteil Kimratshofen angeschlossen.

### 5.4.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Schmutzwasserkanal im Rosenweg.

### 5.4.4 Oberflächenwasser

Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung des im Baugebiet anfallenden Regenwassers nicht möglich. Dieses muss in den kommunalen Regenwasserkanal geleitet werden.

Südlich der Bauparzellen 2 – 8 sowie 9 + 10 werden durch die Marktgemeinde Altusried Vorkehrungen erbracht (Flachmulden und / oder Drainageleitungen) welche ebenfalls an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können und den Abfluss von Hang- und Oberflächenwasser in die jeweiligen Grundstücke hinein verhindern.

#### 5.4.5 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der örtlichen Elektrizitätswerke (EnBW).

#### 5.4.6 **Fernmeldenetz**

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

#### 5.4.7 **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Kempten.

### 5.5 **Grünordnung**

#### 5.5.1 **Allgemeine Angaben zur Grünordnung**

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei heimische Laubbäume (II. Ordnung) oder heimische Obstbaumhochstämme zu pflanzen.

Die Baumstandorte sind, sofern die Lage nicht bindend festgesetzt wurde, variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden. Auf den Grundstücken sind jeweils min. 2 Bäume II. Ordnung sowie eine Auswahl an Sträuchern innerhalb der als Ortsrandeingrünung gekennzeichneten Fläche zu pflanzen. In diesem Bereich sind mind. 30% der dafür vorgesehenen Fläche zu bepflanzen.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Gehölze aus der Liste der Pflanzempfehlungen zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

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.

Durch die Pflanzgebote, Empfehlungen und Hinweise soll eine Einbindung der Bebauung und eine Ortsrandabschluss nach Süden, besonders aufgrund der besonderen Blickbezüge hinauf zur Kirche gewährleistet werden

#### 5.5.2 **Minimierungsmaßnahmen**

Im vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Tab. 1: Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
<b>Mensch/ Lärm / Schadstoffe / Aufenthalts- qualität</b>	Lärmimmissionen	Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes (Baumfestsetzung, Minimierung des Straßenquerschnittes und Grünflächen im Straßenkörper, Aufweitung der Grünflächen am Kapellenweg nach Süden (max. 30%), Ortsrandeingrünung, Ausgleichsfläche)
<b>Luft / Klima</b>	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 grünordnerische Maßnahmen (siehe Schutzgut Mensch)
<b>Boden</b>	Abtrag und Bodenversiegelung	Minimierung der Flächenversiegelung durch die festgelegte GRZ von 0,3  Weitere Reduzierung z.B. durch Festsetzungen von wasserdurchlässigen 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) und durch festgesetzte Minimierung der Ausschüttungs- bzw. Anfüllungsbereichen bei Zufahrten/ Stellplätzen  Reduzierung des Straßenquerschnitts  Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)
<b>Wasser / Grundwasser</b>	Überdeckung/ GW-Neubildung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen bei Zufahrt und Stellplätzen durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen
<b>Arten und Lebensgemein- schaften</b>	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen (siehe Schutzgut Mensch)  Einfriedungen (Zäune) sind kleintierdurchlässig zu gestalten, Sockelmauern sind unzulässig
<b>Land- schaftsbild / Erholung</b>	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Randeingrünung (mind. 30% der dafür vorgesehenen Fläche sind zu bepflanzen) und Baugestaltung (weitestgehende Anpassung der Wandhöhen und Dachform an bestehende Wohngebiete und vorliegende Geländesituation) sowie Pflanzgebote innerhalb der Grundstücksflächen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	kulturhistorische Bedeutung	Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG  Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden nach Art 8 DSchG

### 5.5.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß dem §§13ff. BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden. 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. Nachfolgend werden die wesentlichsten Ergebnisse nochmals zusammenfassend dargestellt:

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden die geplanten Grünflächen, die Ausgleichsfläche sowie die bereits bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht als Eingriffsfläche eingestuft.

Dem Geltungsbereich kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu. Die Schwere des Eingriffs ist aufgrund der zulässigen GRZ von 0,3 als „Fläche mit niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad“ anzusehen. Die Zusammenführung der beiden Komponenten, **Bedeutung des Bestandes** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung) sowie **Schwere des Eingriffs** (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 0,5.

Unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungsmaßnahmen, wird für die Inanspruchnahme der intensiv genutzten Wiese ein **Ausgleichsfaktor von 0,20** angesetzt. Der Ausgleichsflächenbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Komp.-faktor	Ausgleichsflächenbedarf
Allgemeines Wohngebiet mit neuer Zufahrtsstraße	Intensivgrünland	6.533 m <sup>2</sup>	0,20	1.307 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung auf privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs	Intensivgrünland	527 m <sup>2</sup>	---	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich
öffentliche Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs		778 m <sup>2</sup>	---	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich
bereits bestehende Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs		189 m <sup>2</sup>	---	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich
geplante Ausgleichsfläche		1.310 m <sup>2</sup>	---	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich
<b>Summe (gesamter Geltungsbereich)</b>		<b>9.337 m<sup>2</sup></b>		<b>1.307 m<sup>2</sup></b>

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **1.310 m<sup>2</sup>** wird über eine Fläche vor Ort (unmittelbar angrenzend an das geplante Wohngebiet) in Form einer Streuobstwiese mit Flachmulde, kompensiert.

Auf der Ausgleichsfläche wird eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung gepflanzt werden. Diese wird durch die Pflanzung von heimischen Obstbäumen in einem Pflanzabstand von mindestens 8 m entwickelt. Bei der Pflanzung der Obstbäume kann aus folgender Pflanzliste ausgewählt werden:

Äpfel:

Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel (Schwäbischer Rosenapfel), Elstar, Jakob Fischer (= Schöner vom Oberland), Welschisner

Birnen:

Gute Graue, Gelmöstler (= Welsche Bergbirne), Grüne Jagdbirne, Große Rommelter, Oberösterreichische Weinbirne (= Kärntner Speckbirne), Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche Schnapsbirne

Pflaumen:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy, Ontariopflaume, Schöneberger Zwetschge

Kirschen:

Beutelsbacher Roxella, Koröser Weichsel, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schwäbische Steinweichsel

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Sorten gepflanzt werden.

Die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland auf der restlichen Fläche geschieht durch vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel sowie einmalige Sommermahd mit Mähgutabfuhr. Die Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Mahdzeitpunkt zwischen Anfang Juli und Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 20. Juni, zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen.

Des Weiteren wird durch die Anlage einer flachen Mulde, welche zur Aufnahme und geregelten Ableitung des anfallenden Hangwassers dient, die Standortvielfalt innerhalb der Streuobstwiese durch Neuschaffung von wechselfeuchten Standorten und ephemeren Gewässern erhöht (u. a. Habitatstrukturen für diverse Amphibien-, Libellen- und Vogelarten).

So entsteht durch die Anlage einer Streuobstwiese mit Flachmulde nicht nur ein lebhaftes und für Flora und Fauna interessantes Relief, sondern bietet auch eine hohe Aufenthaltsqualität für den Mensch.

Die Ausgleichsmaßnahme auf der Fl.-Nr. 129/10 (Gemeinde Altusried, Gemarkung Kimratshofen) werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen sind.

#### 5.5.4 **Umsetzung der Grünordnung und der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Flächen für die Erstellung der öffentlichen Begrünung sowie die Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich unmittelbar südlich des Baugebiets werden vom Markt Altusried erworben. Auch die Erstellung der öffentlichen Begrünung sowie der naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt im Zuge der Erschließung des Baugebiets durch den Markt Altusried.

Alle Kompensationsflächen (Ausgleich und Ersatz) müssen nach Art. 6b BayNatSchG an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LFU) gemeldet werden.

# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ in Kimratshofen

## Umweltbericht



Auftraggeber:	Auftragnehmer:
<b>Markt Altusried</b>  Rathausplatz 1, 87452 Altusried Tel.: 08373 / 299-0, Fax: 08373 / 299-11	 <b>Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung</b>  Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen, Tel.: 08331 / 4904-0, Fax: 08331 / 4904-20

**Auftraggeber:**

**Markt Altusried**

Rathausplatz 1  
87452 Altusried

Tel.: 08373 / 299-0

Fax: 08373 / 299-11

E-mail: [rathaus@altusried.de](mailto:rathaus@altusried.de)

Internet: [www.altusried.de](http://www.altusried.de)

vertreten durch 1. Bürgermeister Heribert Kammel

**Auftragnehmer  
und Verfasser:**



**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Tel.: 08331 / 4904-0

Fax: 08331 / 4904-20

E-mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Internet: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**Gegenstand:**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
„Am Kirchberg“ – in Kimratshofen  
Umweltbericht**

**Bearbeiter:**

**Dipl.-Ing. Harald Zettler  
Cand.-Ing. Nadine Michler**

**Ort, Datum:**

Memmingen, 31.01.2011

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans .....	1
1.2	Ziele des Umweltschutzes und der übergeordneten Fachplanungen.....	2
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	4
2.1	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens .....	4
2.2	Untersuchungsraum .....	4
2.3	Schutzgut Mensch .....	6
2.4	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	7
2.5	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	7
2.6	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung .....	8
2.7	Schutzgut Boden .....	10
2.8	Schutzgut Wasser.....	11
2.9	Schutzgut Klima – Luft.....	13
3	Schutzgüter – Wechselwirkungen .....	14
4	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung....	15
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	16
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	16
5.2	Maßnahmen zum Ausgleich .....	17
6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	19
7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	20
8	Maßnahmen des Monitoring .....	20
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	20
10	Literatur.....	22

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen .....	16
Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes.....	18
Tab. 3: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes.....	21

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtsplan: Geltungsbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets „Am Kirchberg“ (rot), unmaßstäblich.....	5
Abb. 2: Klimadiagramm Kempton ( <a href="http://www.klimadiagramme.de">www.klimadiagramme.de</a> ). .....	13

## **1 Einleitung**

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ ist gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen.

Der Umweltbericht entspricht der Gliederung gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB.

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans**

#### **1.1.1 Art des Vorhabens**

Die Marktgemeinde Altusried, Ortsteil Kimratshofen, plant am südlichen Ortsrand, am Rosenweg, im Bereich bestehender Siedlungsflächen die Erweiterung von Wohngebietsflächen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde entwickelt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

#### **1.1.2 Angaben zum Standort**

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurnrn. 129/10, 67, 67/ 1 und 28/ 14 (Kapellenweg) und weist eine Gesamtfläche von ca. 0,93 ha auf. Die neu zu überbauende Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Strukturgebende Landschaftselemente sind dort nicht vorhanden. Die umliegenden Flächen werden entweder intensiv landwirtschaftlich genutzt, wobei ebenso Grünlandnutzung vorliegt, oder bilden Siedlungsbereiche von Kimratshofen.

Das Gelände steigt Richtung Süden an, wobei es Richtung Westen abfällt und dann wieder ansteigt, sodass eine Mulde entsteht. Bestehende Bebauung erstreckt sich im Norden, im Westen und ein wenig weiter entfernt im Osten (durch „Am Kirchberg“ getrennt). Weiter im Südosten des neu geplanten Wohngebiets befindet sich die katholische Pfarrkirche "St. Agatha" mit Friedhof. Die Verkehrserschließung erfolgt über den „Deichelweg“. Für diesen ist eine Erweiterung des Straßenverlaufs geplant. Eine fußläufige Erschließung erfolgt über den „Kapellenweg“, welcher in Nordwest-Südost-Richtung verläuft. Dieser stellt gleichzeitig die Verbindung zur Pfarrkirche dar, die weiterhin erhalten bleibt.

Über den Deichelweg, welcher im Osten anschließt, kann das allgemeine Wohngebiet, an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden.

### **1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Gesamtumfang hat eine Größe von ca. 0,93 ha. Innerhalb der Grundstücksgrenzen kann aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes (GRZ 0,3) maximal eine Fläche von ca. 0,19 ha überbaut werden (30% der Bauparzellenfläche). Zur Sicherstellung einer orts- und landschaftsgerechten Einbindung des allgemeinen Wohngebiets insgesamt, sind für den geplanten Bauabschnitt öffentliche Grünflächen und eine Ortsrandeingrünung (insgesamt ca. 1.305 m<sup>2</sup>) vorgesehen.

Im geplanten Wohngebiet wird die Art der baulichen Nutzungen eingeschränkt. Nicht zugelassen werden Betriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Des Weiteren Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

## **1.2 Ziele des Umweltschutzes und der übergeordneten Fachplanungen**

### **1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2006) / Regionalplan Region Allgäu (16) (2006)**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2006) soll die Planungshoheit der Gemeinden gestärkt werden und die ökologische, wirtschaftliche und soziokulturelle Entwicklung gefördert werden. Infrastruktureinrichtungen wird dabei ein besonderer Stellenwert zugemessen. Die jeweiligen räumlichen Entwicklungen der Gemeinden sollen unter Anwendung des Nachhaltigkeitsprinzips angestrebt werden. Nach dem Prinzip einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig vorhandene Potentiale genutzt oder flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und –bedienung abzustimmen. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Marktgemeinde Altusried ist dabei laut Regionalplan (Regionalplan Allgäu) als zentraler Ort der untersten Stufe (Kleinzentrum) eingestuft.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen für das Klima von Siedlungsgebieten bedeutsame Flächen wie Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten und optimiert werden. Die Einwirkungen auf Naturhaushalt und Klima, die zu nachhaltigen ungünstigen Veränderungen führen, sollen vermieden werden.

Laut Regionalplan (Region Allgäu (16) 2006) soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie Landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen, der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Der vorliegende Entwurf entspricht den Aussagen des Regionalplanes, da er durch seine Lage und Größe auf das vorherrschende Landschaftsbild Rücksicht nimmt und sich in das vorhandene Ortsbild einpasst.

### **1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Der Abgrenzungsbereich ist weitest gehend im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der südliche Bereich des Bebauungsplans liegt außerhalb, allerdings wurden die Baufenster so geplant, dass dort keine Bebauungen bzw. Versiegelung möglich sind. Die geringfügige Überschreitung wurde in einem Vorgespräch mit dem Landratsamt Oberallgäu abgesprochen.

### **1.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und Artenschutzkartierung (ASK) Bayern**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt laut ABSP des Landkreises Oberallgäu (Stand: 1994) in einem Gebiet für das potentiell Waldanreicherung mit Laubholzbeständen unter Ausschluss wertvoller Offenlandstandorte und Verbundachsen als Ziel formuliert wurde. Für den Naturraum der Iller-Vorberge (035) werden die für das Projektgebiet relevanten, im ABSP genannten übergeordneten Ziele und Maßnahmen gekürzt wiedergegeben:

- Optimierung und gezielte Neuanlage von Biotopflächen und Kleinstrukturen in intensiv genutzten, ökologisch verarmten Grünlandgebieten, insbesondere im besonders strukturalarmen Gebiet nördlich Kempten

Für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld (bis 500 m) liegen keine Funde aus der Artenschutzkartierung (TK 8226) vor.

### **1.2.4 Sonstige fachliche Vorgaben**

Erst im erweiterten Umfeld (ca. 6 km) befinden sich östlich von Kimratshofen das FFH-Gebiet „Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach“ und wichtige Feuchtbiotopstandorte, sowie das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen in den Märkten Altusried und Dietmannsried“ (Nr. 284.01).

Insgesamt werden diese Gebiete durch das Projektvorhaben nicht berührt.

## **2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens**

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln.

Hierfür wird eine Aufgliederung in folgende Schutzgüter vorgenommen:

- Mensch, Kultur- und Sachgüter
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Landschaftsbild / Erholung

Die nachfolgende Bewertung der Bestandssituation und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt erfolgt anhand einer dreistufigen Skala gering – mittel – hoch. Nicht betroffene Schutzgüterfunktionen werden mit als „nicht relevant“ in der Gesamtbewertung bezeichnet. Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungsintensitäten wird aufgrund der Entwicklung des Gebietes anhand des Festsetzungsumfanges des Bebauungsplanes abgeschätzt.

In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen und die festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt - soweit sinnvoll - anhand der baubedingten (mögliche Beeinträchtigen und Auswirkungen während dem Bau) und der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

### **2.2 Untersuchungsraum**

Der Ortsteil Kimratshofen liegt westlich von der Marktgemeinde Altusried (ca. 5 km entfernt). Die nächste, größere Ortschaft ist Kempten in ca. 19 km Entfernung.

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter wurde der Untersuchungsraum jeweils so abgegrenzt, dass alle erheblichen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen des Geltungsbereiches erkannt werden können. Dabei wurde – in

Abhängigkeit von der wahrscheinlichen Wirkzone – für die einzelnen Schutzgüter unterschiedliche Abgrenzungen verwendet. So wurde beispielsweise die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser auf den Geltungsbereich selbst begrenzt, während für die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung auch umliegende Bereiche, in unterschiedlicher Ausdehnung, mit berücksichtigt wurden.

Kurzbeschreibung des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Landkreises Oberallgäu und befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit „Iller-Vorberge“ (035). Der Bereich um das Plangebiet wird von Siedlungsgebieten dominiert und die Fläche im Gebiet selber wird landwirtschaftlich genutzt (Intensiv-Grünland) und ist ohne strukturgebende Landschaftselemente (Gehölze) ausgestattet. Das Projektgebiet ist geneigt und weist einen max. Höhenunterschied von ca. 7 m auf. Das Gelände fällt an der niedrigsten Stelle auf ca. 763 m NN im Nordwesten ab und steigt Richtung Süden, an der höchsten Stelle, auf ca. 770 m NN.

Der Geltungsbereich des geplanten Bauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Der Geltungsbereich schließt im Norden und im Westen unmittelbar an den rechts-gültigen Bauungsplan „Am Hohlgraben“ an.
- Östlich wird das Baugebiet durch den bestehenden Kapellenweg abgegrenzt. Die Erschließung (Stichstraße) geht darüber hinaus weiter nach Osten und mündet in den Deichelweg.

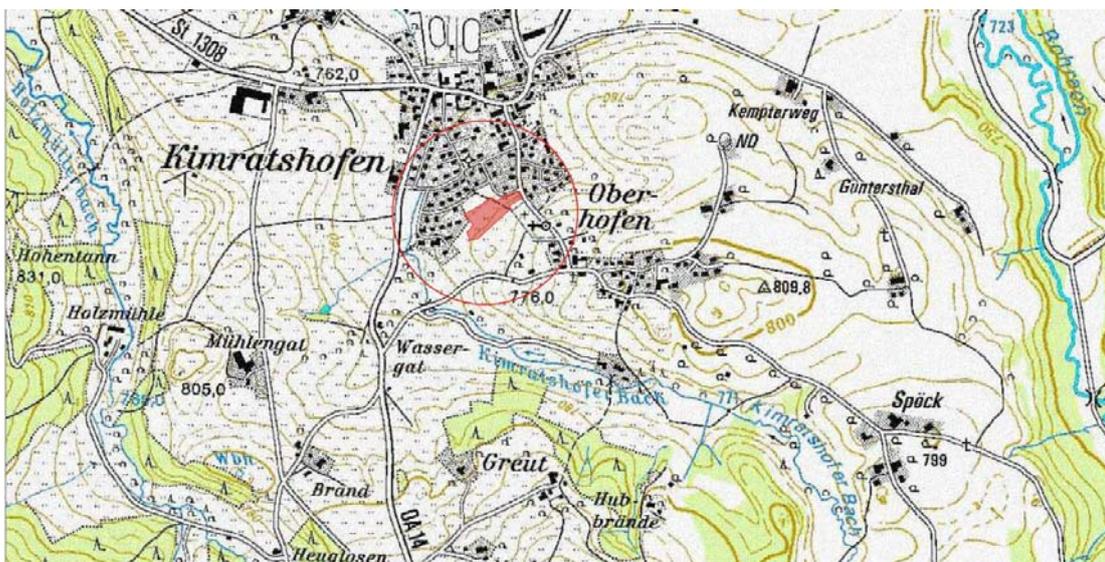


Abb. 1: Übersichtsplan: Geltungsbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets „Am Kirchberg“ (rot, unmaßstäblich)

### **3 Schutzgüter**

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

##### Schutzziele:

- Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz von Wohnen und Wohnumfeld sowie der dazugehörigen Funktionsbeziehungen.
- Erhaltung von Flächen für die Naherholung (Freizeit- und Erholungsfunktion) (s. Kap. 3.4).

##### **3.1.1 Bestand**

###### Wohnfunktion:

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen Siedlungsflächen bzw. Wohngebiete vor. Der eigentliche Bereich unterlag bisher der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Intensiv-Grünland.

Eine Ausweisung neuer Wohnflächen um den Geltungsbereich ist bis jetzt nicht vorgesehen. Damit werden zukünftig auch keine Konflikte mit der vorliegenden Planung erwartet.

###### Erholungsfunktion:

Die Erholungsfunktion wird im Schutzgut Landschaftsbild, Kap. 3.4 abgehandelt.

##### **3.1.2 Auswirkungen**

###### Baubedingte, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen durch Baulärm kommen, die aber nur vorübergehenden Charakter besitzen. Die baubedingten Auswirkungen werden jedoch aufgrund der vorübergehenden Dauer als gering beurteilt.

- ⇒ Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen im Hinblick auf potenzielle Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen als „gering“ zu bewerten. Durch die Ortsrandeingrünung und die direkt daran anschließende Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insgesamt als „gering“ gewertet.

## 3.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Schutzziel:

Erhaltung geschützter Kultur-, Bau-, Bodendenkmäler sowie wirtschaftlich bedeutsame Güter und ggf. deren Umgriff.

### 3.2.1 Bestand / Auswirkungen:

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler. Die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche steht der weiteren Siedlungsentwicklung zur Verfügung und wird damit nicht als Sachgut gewertet. Somit sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen durch das Vorhaben auf Kultur- und Sachgüter nicht relevant.

Allgemein ist jedoch Art. 8 BayDSchG zu beachten.

⇒ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich, bei vorsorglicher Beachtung des Art. 8 BayDSchG, nicht.

## 3.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

### Schutzziel:

Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sowie Schutz ihrer Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) und ihrer sonstigen Lebensbedingungen.

### 3.3.1 Bestand

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Bestandteile der Natur wie z.B. FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler ausgewiesen oder vorgeschlagen. Weiterhin liegen keine bekannten Art-nachweise aus dem ABSP und der ASK vor.

### Ausstattung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und das nähere Umfeld:

Die Flächen des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplans sind strukturarm und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt kommt diesen Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nur eine geringe Bedeutung zu. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches schließen bestehende Siedlungsbereiche an.

Von größeren, zusammenhängenden Grünlandbereichen wird das Projektgebiet durch das in Richtung Süden ansteigende Gelände und mit der Pfarrkirche St. Agatha abgeschnitten (Trennwirkung).

### 3.3.2 Auswirkungen

#### Baubedingte, Betriebs- und anlagenbedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich sind als unmittelbare baubedingte Auswirkungen eines Projektes die Versiegelung / Überbauung und der damit verbundene Verlust an Lebensraum innerhalb des Projektgebietes zu nennen. Gleichfalls ist mit zeitlich begrenzten Störungen durch die Baufahrzeuge zu rechnen, die jedoch u.a. durch die Vorbelastungen als gering bewertet werden können.

Entsprechend des Bestandes und der Vorbelastung wird sich der Ausbau der Wohnbausiedlung nur gering auf die Tier- und Pflanzenwelt auswirken.

Mit dem geplanten Projekt gehen keine wertvollen Vegetationsbestände bzw. Habitate verloren.

⇒ Insgesamt werden die Auswirkungen, auch aufgrund angrenzender Siedlungsbereiche, auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als „gering“ eingestuft.

### 3.4 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

#### Schutzziele:

Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft in ihrer natürlichen und kulturell geprägten Form.

#### 3.4.1 Bestand

Das Landschaftsbild im Bereich der Iller-Vorberge ist durch die Tallandschaft der Iller bzw. dem voralpinen Moor- und Hügelland aus Moränenzügen der Würmeiszeit aufgebaut. Die Landschaft ist durch ausgedehnte Grünlandflächen mit eingestreuten Ackerbereichen geprägt. Zwar besitzt Kimratshofen eine Vielzahl von verschiedenen Vereinsangeboten, Freizeit- und Erholungseinrichtungen werden jedoch in weiterer Entfernung vom Plangebiet (in Altusried) angeboten (Warmwasserfreibad, Freilichtbühne, Alternativer Markt und Wohnmobilstellplatz etc.). Aktivitäten wie Radfahren sind seit kurzem möglich, da ein Rad- und Gehweg von Altusried nach Kimratshofen eröffnet wurde (siehe [www.all-in.de/nachrichten](http://www.all-in.de/nachrichten)). Dieser Fahrradweg ist für die Einwohner von Altusried und Kimratshofen sehr entscheidend und ist als regional bedeutend einzuordnen. Im weiteren Umfeld

wird als überregionale Anbindung der „Iller-Radweg“, welcher (außerhalb des Geltungsgebietes) durch die Marktgemeinde Altusried führt, angegeben. Dieser Fahrradweg verläuft neben landschaftlich reizvollen Strecken auch entlang von Sehenswürdigkeiten und ist somit touristisch bedeutsam und bis überregional bedeutend einzustufen.

Die maßgebende zu beurteilende Landschaftsbildeinheit ist nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart, Naturnähe, Kulisse incl. Vorbelastung in seiner Gesamtbewertung als gering zu bewerten. Im Süden ist wegen einer möglichen Einschränkung der Sichtbeziehung zu der Pfarrkirche St. Agatha, das heutige Wahrzeichen von Kimratshofen, ebenso als gering zu beurteilen, da die Kirche auf erhöhtem Gelände (780 m NN) errichtet wurde und somit oberhalb des Plangebiets liegt. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Eingriffen im Bereich der geplanten Siedlungsbereiche ist als gering einzustufen.

Das Landschaftsbild bestimmt auch wesentlich die Erholungseignung des Landschaftsraumes, der für das Plangebiet, aufgrund fehlender erholungsrelevanter Strukturen, mit gering bewertet wird.

### 3.4.2 Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Erschließung der Wohngebiete ist während des Baubetriebs mit optischen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Bodens, Baukräne etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese sind jedoch auf die Dauer der Bautätigkeit beschränkt und werden durch die baubedingte Vorbelastung des Gebietes als gering eingestuft.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Unter Berücksichtigung der max. zulässigen Wandhöhen mit 4,50 m sowie flach geneigte Satteldächer (23-28°) ist im geplanten Wohngebiet die bauliche Entwicklung – unter Berücksichtigung des Reliefs – nicht höher als der Gebäudebestand im bestehenden Wohnbereich. Der Blick auf die Pfarrkirche St. Agatha wird mit Umsetzung des Vorhabens, aufgrund der vorhandenen Bebauung, nicht nachteilig beeinflusst. Dies wird durch Ortsrandeingrünungen aber auch durch die vorgelagerte Ausgleichsfläche erreicht. Es wurde besonders darauf geachtet, dass die bestehende, homogene Dachlandschaft fortgesetzt wird.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, des Grünordnerischen Konzeptes lässt sich die geplante Siedlungserweiterung verträglich in das Orts- und Landschaftsbild integrieren. Bestehende Wege, wie der Kapellenweg, bleiben auch weiterhin erhalten.

⇒ Insgesamt sind Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut als „gering“ einzustufen.

### 3.5 Schutzgut Boden

#### Schutzziel:

Sparsamer Bodenverbrauch durch Erhaltung gewachsener Böden mit besonderer Bedeutung für die Speicher- und Reglerfunktion oder die Lebensraumfunktion.

#### 3.5.1 Bestand (Geologie und Boden)

Entsprechend den Aussagen des BayLfU liegen der Ortsteil Kimratshofen sowie der Geltungsbereich im Naturraum „Iller-Vorberge“.

Das Gelände wird im tieferen Untergrund (> 6,0 m Tiefe) von Festgesteinen des Tertiär aufgebaut. Es ist daher auszugehen, dass Baumaßnahmen bis zu dieser Tiefe oberhalb des Tertiärs stattfinden werden. Über dem Tertiär liegt eine Auflage aus eiszeitlichem Geschiebemergel (Moräne), der als kiesiger, sandig-toniger Schluff ausgebildet ist. Die Konsistenz des Geschiebemergels ist in den unteren Lagen steif bis halbfest, nach oben infolge tief reichender Verwitterungsprozesse zunehmend weich. Diese weiche Konsistenz reicht dabei teilweise bis zu 6,0 m Tiefe. Im Geschiebemergel können einzelne und Findlinge enthalten sein. Es folgt eine Überdeckung aus Deckschichten, die aus Verwitterungslehm (schwach kiesiger bis kiesfreier, sandig-toniger Schluff) und darunter teilweise aus entfestigter und angewitterter Moräne bestehen. Die Deckschichten sind durchwegs weich (Verwitterungslehm teilweise weich-steif), bereichsweise auch sehr weich bis breiig. Diese Schichtenfolge wird von Oberboden mit ca. 20 bis 25 cm Schichtstärke überdeckt. Der Geltungsbereich selber weist intensive Grünlandnutzung auf, wobei die Bodengüte im Plangebiet dabei bei Werten zwischen 50-59 (mittel) liegt (BayLVermAmt 1960). Laut Agrarleitplan (Regierungsbezirk Schwaben 1978) ist das Projektgebiet als Ackerstandort mit über den Durchschnitt liegenden Erzeugungsbedingungen definiert.

Altlastenverdachtsflächen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Projektgebietes nicht vor. Aufgrund der Bodentypen, Bodenarten und der Bodengütekarte kann für das Plangebiet die Speicher- und Reglerfunktion der Böden mit „mittel“ und die Lebensraumfunktion mit „gering“ abgeschätzt werden.

#### Vorbelastung:

Vorbelastungen bestehen für die Böden im Untersuchungsgebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

### 3.5.2 Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Beseitigung von anstehendem Mutterboden bzw. bindigen Deckschichten findet innerhalb des Geltungsbereiches eine Veränderung und Umgestaltung des Bodens statt. Gleichzeitig werden auch die Randbereiche für die Zwischenlagerung des Erdaushubs und der Einrichtungsflächen durch Verdichtung beeinträchtigt. Die Bodenfunktionen sind damit zumindest zeitweise in ihrer Funktionserfüllung eingeschränkt.

#### Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen:

Als zentrale anlagebedingte Auswirkung ist die Überbauung und Versiegelung und damit ein Verlust von Bodenfunktionen in diesen Bereichen zu nennen. Die Überbauung orientiert sich dabei an der zulässigen GRZ von 0,3. Durch Minimierungsmaßnahmen ist der Anteil an versiegelten Flächen so weit wie möglich reduziert (durch die zuvor beschriebenen Festsetzungen zu wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten etc.), so dass auf diesen Flächen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Infolge des Totalverlustes von Bodenfunktionen auf den von Überbauung / Versiegelung betroffenen Flächenanteilen werden die Auswirkungen des geplanten Eingriffes mit hoch bewertet. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (GRZ 0,3) und durch Maßnahmen gemindert.

⇒ Bezogen auf das gesamte Projektgebiet ergeben sich für das Schutzgut Boden „mittlere“ Beeinträchtigungsintensitäten.

### 3.6 Schutzgut Wasser

#### Schutzziele:

- Erhaltung der bestehenden Gewässergüte von Oberflächen- und Grundwasser, Vermeidung zusätzlichen Schadstoffeintrags
- Erhaltung der bestehenden Grundwasserneubildungsrate

#### 3.6.1 Bestand: Oberflächenwasser und Grundwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt kein Oberflächenwasser vor.

Das Projektgebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Iller-Lech IC1“. Das Projektgebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete oder nach dem Informationsdienst des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft ausgewiesene wassersensible Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundsätzlich steigt der Grundwasserflurabstand von der Illeraue (ca. 640 m NN) aus nach Osten in Richtung Hochfläche (Moräne) (über 850 m NN) stetig an. Die Grundwasserfließrichtung verläuft dabei generell von Ost nach West in Richtung Illertal. Im Ortsteil Kimratshofen (ca. 781 m NN), welcher ca. 6 km von der Iller entfernt liegt, ist von einem ausreichend großen Grundwasserflurabstand auszugehen. In der Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro ICP (2010) wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich ist (wasserundurchlässige Böden). Insgesamt kommt dem Geltungsbereich eine „mittlere“ Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ zu.

Es ist jedoch anzumerken, dass anfallendes Niederschlagswasser gemäß Berechnungen des Baugrundgutachtens (IPC 2010) aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse (im Bereich lehmiger Deckschichten  $k_d$ -Werte  $<10^{-7}$ , von Geschiebemergel  $k_d$ -Werte unter  $10^{-7}$ ) innerhalb des Geltungsbereiches nicht versickert werden kann.

#### Vorbelastung:

Das Grundwasser ist in gewissem Maße durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

### **3.6.2 Auswirkungen**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bebauung des Geltungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge) nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen kann jedoch durch die Einhaltung gängiger Vorsorgemaßnahmen bzw. Vorschriften auf ein Mindestmaß reduziert werden.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Als mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Flächenversiegelung) sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse (Qualität, Fließrichtung) durch die geplanten Baukörper möglich. Dies wird jedoch durch die offene Bauweise und die geringe GRZ von 0,3 weitgehend minimiert. Es ist jedoch anzumerken, dass anfallendes Niederschlagswasser gemäß Berechnungen des Baugrundgutachtens (IPC 2010) aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse (im Bereich lehmiger Deckschichten  $k_d$ -Werte  $<10^{-7}$ , von Geschiebemergel  $k_d$ -Werte unter  $10^{-7}$ ) innerhalb des Geltungsbereiches nicht versickert werden

kann. Gesammeltes Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

⇒ Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) unter Berücksichtigung der geringen Versiegelungsrate als „gering bis mittel“ einzustufen.

### 3.7 Schutzgut Klima – Luft

#### Schutzziele:

- Vermeidung von Luftverunreinigungen und Erhaltung von Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichs- und Schutzfunktion.
- Erhaltung der bioklimatischen Ausgleichsfunktionen (Kalt- / Frischluftströmungen).

#### 3.7.1 Bestand

Der Untersuchungsraum liegt im Klimabezirk "Schwäbisches Alpenvorland" im Übergangsbereich zu den Alpen. Hauptwindrichtung ist Südwest bis West. Im Gemeindegebiet ist der kontinentale Charakter der Niederschlagsverteilung ausgeprägt, was ein deutlich erkennbares hochsommerliches Maximum (ca. 16°C) und ein Minimum (ca. -2°C) im Spätwinter zur Folge hat.

Der Ortsteil Kimratshofen liegt bereits im Staubereich des Voralpenlandes, dies macht sich durch höhere Niederschlagsraten (ca. 1.300 mm/a) bemerkbar. Herangezogen werden können die Klimadaten von Kempten (rund 17 km entfernt zum Plangebiet) (s. Abbildung 2).

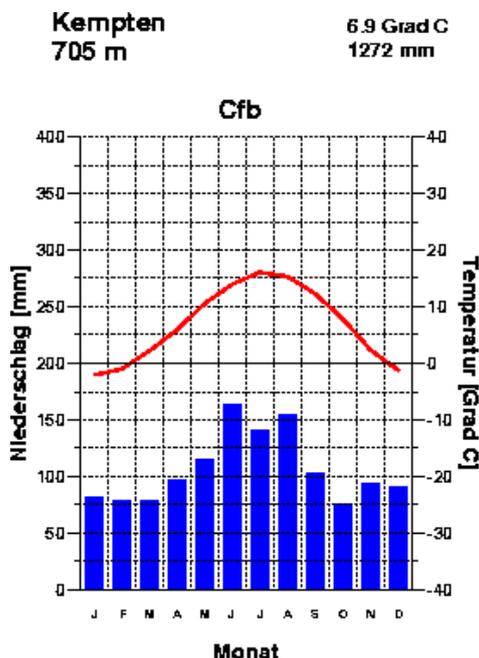


Abb. 2: Klimadiagramm Kempten ([www.klimadiagramme.de](http://www.klimadiagramme.de)).

Aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung ist der geplante Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Von einem Kaltluftabfluss findet entlang des natürlichen Gefälles statt. Durch die reliefbedingte Neigung des Plangebietes erfolgt der Kaltluftabfluss nach Norden und Nordwesten, Richtung Siedlung, welcher allerdings geringfügige Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete besitzen.

Vorbelastung:

- landwirtschaftliche Emissionen (Geruchs- und Staubentwicklung)

### 3.7.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch keine planungsrelevante Intensität.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Ausweisung der Fläche als Wohngebiet wirkt sich auf die lufthygienische Situation nicht erheblich aus, da (inkl. dem projektbedingt verursachten Verkehr) keine relevanten Schadstoffemissionen auftreten werden.

Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten (zumal nur von einem geringfügigen Kaltluftabfluss auszugehen ist und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen bleiben, geringe GRZ auf 0,3 festgelegt).

⇒ Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Grünordnerisches Konzept) als „gering“ einzustufen.

## 4 Schutzgüter – Wechselwirkungen

Bei den vorhabensbezogenen Wechselwirkungen können die üblichen Wirkpfade festgestellt werden, die sich auf einige Schutzgüter sowohl positiv, als auch negativ auswirken.

Je höher der Anteil an Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen wird, desto besser können die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Landschaft, Klima/Luft, Arten/Lebensgemeinschaften und Boden kompensiert und auch die Aufenthaltsqualität (gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen) positiv beeinflusst werden.

Demgegenüber werden durch einen hohen Versiegelungsgrad die Lebensräume für Tiere und Pflanzen reduziert, eine Kaltluftentstehung vermindert und es liegen Verluste von Bodenfunktionen vor.

Durch die Schaffung einer Streuobstwiese entstehen Standorte, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten gegenüber der bisherigen Nutzung ein höheres ökologisches Potenzial aufweisen. Zudem können Beeinträchtigungen beim Schutzgut Klima/ Luft durch die Aufrechterhaltung von Verdunstungsflächen gemindert werden.

Die Erholungsnutzung korreliert stark mit dem Schutzgut Landschaft. Eingriffe ins Landschaftsbild führen in der Regel auch häufig zu einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung. Strukturarme oder durch technische Strukturen vorbelastete Räume sind vom Grundsatz her für die freizeitgebundene Erholungsnutzung nur gering bedeutsam.

Zusammenfassend betrachtet, liegen keine besonderen, über die üblichen Beziehungen hinausgehenden, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vor.

## **5 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Damit würden die Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion) erhalten bleiben. Die Weiterführung einer sinnvollen und geordneten Siedlungsentwicklung könnte an dieser Stelle nicht erfolgen. Gleichzeitig bliebe auch die Kaltluftentstehung mit Abfluss in nördliche bis westliche Richtung bestehen.

## 6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

### 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Tab. 1: Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
<b>Mensch/ Lärm / Schadstoffe / Aufenthaltsqualität</b>	Lärmimmissionen	Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes (Baumfestsetzung, Minimierung des Straßenquerschnittes und Grünflächen im Straßenkörper, Aufweitung der Grünflächen am Kapellenweg nach Süden (max. 30%), Ortsrandeingrünung, Ausgleichsfläche)
<b>Luft / Klima</b>	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)  Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß (zulässige GRZ 0,3) und grünordnerische Maßnahmen (siehe Schutzgut Mensch)
<b>Boden</b>	Abtrag und Bodenversiegelung	Minimierung der Flächenversiegelung durch die festgelegte GRZ von 0,3  Weitere Reduzierung z.B. durch Einsatz von wasserdurchlässigen 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) und durch festgesetzte Minimierung der Ausschüttungs- bzw. Anfüllungsbereichen bei Zufahrten/ Stellplätzen  Reduzierung des Straßenquerschnitts  Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)
<b>Wasser / Grundwasser</b>	Überdeckung/ GW-neubildung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Minimierung der befestigten Flächen bei Zufahrt und Stellplätzen.
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen (siehe Schutzgut Mensch)  Einfriedungen (Zäune) sind kleintierdurchlässig zu gestalten, Sockelmauern sind unzulässig
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Randeingrünung (mind. 30% der dafür vorgesehenen Fläche sind zu bepflanzen) und Baugestaltung (weitestgehende Anpassung der Wandhöhen und Dachform an bestehende Wohngebiete und vorliegende Geländesituation) sowie Pflanzgebote innerhalb der Grundstücksflächen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	kulturhistorische Bedeutung	Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG  Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden nach Art 8 DSchG

## 6.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß dem §§13ff. BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden. 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. Nachfolgend werden die wesentlichsten Ergebnisse nochmals zusammenfassend dargestellt:

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden die geplanten Grünflächen, die Ausgleichsfläche sowie die bereits bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht als Eingriffsfläche eingestuft.

Dem Geltungsbereich kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu. Die Schwere des Eingriffs ist aufgrund der zulässigen GRZ von 0,3 als „Fläche mit niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad“ anzusehen. Die Zusammenführung der beiden Komponenten, **Bedeutung des Bestandes** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung) sowie **Schwere des Eingriffs** (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 0,5.

Unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungsmaßnahmen, wird für die Inanspruchnahme der intensiv genutzten Wiese ein **Ausgleichsfaktor von 0,20** angesetzt. Der Ausgleichsflächenbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Komp.-faktor	Ausgleichsflächenbedarf
Allgemeines Wohngebiet mit neuer Zufahrt	Intensivgrünland	6.533 m <sup>2</sup>	0,20	1.307 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung auf privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs	Intensivgrünland	527 m <sup>2</sup>	---	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich
öffentliche Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs		778 m <sup>2</sup>	---	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich
bereits bestehende Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs		189 m <sup>2</sup>	---	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich
geplante Ausgleichsfläche		1.310 m <sup>2</sup>	---	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich
<b>Summe (gesamter Geltungsbereich)</b>		<b>9.337 m<sup>2</sup></b>		<b>1.307 m<sup>2</sup></b>

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **1.310 m<sup>2</sup>** wird über eine Fläche vor Ort (unmittelbar angrenzend an das geplante Wohngebiet) in Form einer Streuobstwiese mit Flachmulde, kompensiert.

Auf der Ausgleichsfläche soll eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung gepflanzt werden. Diese soll durch die Pflanzung von heimischen Obstbäumen in einem Pflanzabstand von mindestens 8 m entwickelt werden. Bei der Pflanzung der Obstbäume kann aus folgender Pflanzliste ausgewählt werden:

Äpfel:

Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel (Schwäbischer Rosenapfel), Elstar, Jakob Fischer (= Schöner vom Oberland), Welschisner

Birnen:

Gute Graue, Gelmöstler (= Welsche Bergbirne), Grüne Jagdbirne, Große Rommelter, Oberösterreichische Weinbirne (= Kärntner Speckbirne), Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche Schnapsbirne

Pflaumen:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy, Ontariopflaume,  
Schöneberger Zwetschge

Kirschen:

Beutelsbacher Roxella, Koröser Weichsel, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schwäbische Steinweichsel

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Sorten gepflanzt werden.

Die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland auf der restlichen Fläche erfolgt durch vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel sowie 1-2x jährlich Mahd. 1. Mahd im Zeitraum vom 20. Juni bis 20. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes. Mahdzeitpunkt und Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Völlige Bewirtschaftungsrufe im Zeitraum zwischen 20. März und 20. Juni, zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen.

Des Weiteren wird durch die Anlage einer flachen Mulde, welche zur Aufnahme und geregelten Ableitung des anfallenden Hangwassers dient, die Standortvielfalt innerhalb der Streuobstwiese durch Neuschaffung von wechselfeuchten Standorten und ephemeren Gewässern erhöht (u. a. Habitatstrukturen für diverse Amphibien-, Libellen- und Vogelarten).

So entsteht durch die Anlage einer Streuobstwiese mit Flachmulde nicht nur ein lebhaftes und für Flora und Fauna interessantes Relief, sondern bietet auch eine hohe Aufenthaltsqualität für den Mensch.

Die Ausgleichsmaßnahme auf der Fl.-Nr. 129/10 (Gemeinde Altusried, Gemarkung Kimratshofen) werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen sind.

## **7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das Projektgebiet ist bereits im Flächennutzungsplan für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen bzw. ausgewiesen. Andere, geeignetere Standortmöglichkeiten im Ortsteil Kimratshofen der Marktgemeinde Altusried liegen z. Zt. nicht vor.

Besondere Vorteile dieses Standorts sind:

- intensive landwirtschaftliche Nutzung mit, aus naturschutzfachlicher und landschaftlicher Sicht, geringer Bedeutung
- angrenzende, vorhandene Siedlungsstrukturen (Wohngebiete)
- keine zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf Siedlungsbereiche und den Naturhaushalt

Als städtebauliche Alternative stünden eine höhere GRZ, das Zulassen einer geschlossenen Bauweise und damit eine insgesamt intensivere Nutzung der Grundstücksflächen zur Verfügung. Diese wäre jedoch, im Vergleich zur vorgesehenen Variante, negativer z.B. hinsichtlich des Naturhaushaltes und der Wohnqualität zu bewerten.

## **8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen für das Vorhaben basiert im Wesentlichen auf den Angaben des genehmigten Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu, der Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern (TK-Blatt 8226), dem Bodeninformationssystem Bayern, dem Bebauungsplan „Hohlgraben II“ und dem Gutachten zur Baugrunduntersuchung (ICP 2010).

## **9 Maßnahmen des Monitoring**

Beim gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahren sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Monitoringmaßnahmen für notwendig erachtet werden.

## **10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Marktgemeinde Altusried plant im Ortsteil Kimratshofen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kirchberg“, eine Erweiterung von Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Altusried entwickelt. Aus wirtschaftlicher, verkehrstechnischer, städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht weist der vorliegende Standort die besten Voraussetzungen für die Ansiedlung auf.

Der geplante Bauabschnitt weist eine Flächengröße von ca. 0,93 ha auf und grenzt, im Norden und Westen an bestehende Wohngebiete an. Im Norden verläuft der Rosenweg

und im Osten der Kapellenweg. Das Bebauungsplangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine Gehölzstrukturen auf.

Die Nutzung in diesem Gebiet wird durch Festsetzungen insoweit eingeschränkt, dass Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Ferner sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zugelassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten im Wesentlichen die zulässigen Nutzungen, eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,3 und eine Beschränkung der Wandhöhen von 4,50 m über FOK (vorwiegend in Anlehnung an die vorhandene Geländesituation) sowie Festlegungen der Grünordnung.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen – differenziert für die einzelnen Schutzgüter in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungsintensitäten – unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zusammen.

Tab. 3: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch/ Lärm	gering	gering
Landschaftsbild/ Erholung	gering	gering
Wasser / Grundwasser	gering	gering bis mittel
Klima / Luft	gering	gering
Boden	gering	mittel
Arten und Lebensgemeinschaften	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Als wesentlichste projektbedingte Wirkfaktoren sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (mittel) und das Schutzgut Grundwasser (gering bis mittel) festzustellen.

Insgesamt kann das Plangebiet jedoch natur- und landschaftsverträglich eingebunden werden.

Nach der Eingriffsermittlung in Anlehnung an den Leitfaden (StMLU 2003) beträgt der Ausgleichsflächenbedarf insgesamt 1.310 m<sup>2</sup>. Dieser wird unmittelbar angrenzend an das geplante Wohngebiet kompensiert.

## 11 Literatur

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (BAYLFU) (Hrsg.) (2004): Artenschutzkartierung Bayern– TK-Blatt 8226.

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.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (STMLU) (Hrsg.) (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. Ergänzte Fassung, 2. Auflage. München. 44 S.

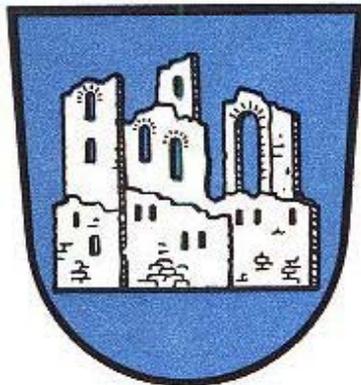
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR, INFRASTRUKTUR UND TECHNOLOGIE (STMWIVT) (Hrsg.) (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern. Textteil plus Anhänge.

IPC (2010): Erschließung Baugebiet „Am Kirchberg“, Kimratshofen, Baugrunduntersuchung, Gutachten Nr. 101013, 7 S. plus Anlagen.

MARKTGEMEINDE ALTUSRIED (2000): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Textteil und Pläne.

# **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ in Kimratshofen**

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**



Auftraggeber:	Auftragnehmer:
<b>Markt Altusried</b>  Rathausplatz 1, 87452 Altusried Tel.: 08373 / 299-0, Fax: 08373 / 299-11	 <b>Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung</b>  Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen, Tel.: 08331 / 4904-0, Fax: 08331 / 4904-20

## **1 Vorbemerkung**

In der zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - chronologisch

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
Ausgangssituation	Ausweisung eines Baugebiets (ca. 0,93 ha inkl. Ausgleichfläche) in Altusried / OT Kimratshofen.	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“. Die Ausweisung dient zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken, insgesamt werden 8 Bauparzellen mit einer Größe von ca. 600 – 640m <sup>2</sup> geplant.
Planungsprozess von der Aufstellung des Bebauungsplans am 20.09.2010 bis zur Erstellung des Vorentwurfes	Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen	<p>Prüfung der fachlichen Grundlagen zu Umwelt und Naturschutz innerhalb des Geltungsbereiches. Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen wurde bereits in einem frühzeitigen Stadium der Planung im Rahmen des Abwägungsgebotes bei Berücksichtigung der Eingriffsschwere in den einzelnen Schutzgütern eine Reihe von Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes (Baumfestsetzung, Minimierung des Straßenquerschnittes und Grünflächen im Straßenkörper, Aufweitung der Grünflächen am Kapellenweg nach Süden (max. 30%), Ortsrandeingrünung) - Anordnung des erforderlichen Ausgleichsfläche unmittelbar südlich des Planungsgebiets</li> <li>- Minimierung der Flächenversiegelung durch die festgelegte GRZ von 0,30</li> <li>- Reduzierung des Bodenab- bzw. auftrages auf das notwendige Mindestmaß (Festsetzungen durch FOK unter weitestgehender Berücksichtigung des Reliefs) und durch festgesetzte Minimierung der Ausschüttungs- bzw. Anfüllungsbereichen bei Zufahrten/ Stellplätzen</li> <li>- Reduzierung des Straßenquerschnitts</li> <li>- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)</li> <li>- Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Minimierung der befestigten Flächen bei Zufahrt und Stellplätzen.</li> <li>- Einfriedungen (Zäune) sind kleintierdurchlässig zu gestalten, Sockelmauern sind unzulässig</li> </ul>
Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 vom 06.12.2010 bis 12.01.2011 und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1	Weitest mögliche Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte	<p>Als wesentliche Inhalte der im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführten umweltrelevanten Änderungen auch unter Einbeziehung des parallelen Bebauungsplanverfahrens sind festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis, das Kimratshofen teils im Misch- teils im Trennsystem entwässert wird. Das Niederschlagswasser über einen kommunalen Regenwasserkanal zum Röttenbach (= Kimratshofener Bach) abgeleitet werden. Für die Ableitung nicht sickerfähigen Niederschlagswassers befestigter</li> </ul>

<p>BauGB vom                  03.12.2010 bis                  10.01.2011</p>		<p>und unbefestigter Flächen (unter Umständen Notüberlauf Mulde) über einen Regenwasserkanal zum Röttenbach sind technische Regeln DWA M 153 und A 117 (Rückhaltung für NW aus befestigten Flächen) zu beachten. Für die Einleitung in den Röttenbach ist ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.                  Der Beantragung des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens wird zugestimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis, dass Schmutzwasser über das gemeindliche Mischwassernetz an die Abwasseranlage des AV Kempten anzuschließen ist. In dessen Klärwerk kann es nach Stand der Technik gereinigt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Hinweis, dass auf der Fläche Fl.Nr. 67 (Grundstück nördlich des Friedhofs der Kath. Pfarrgründestiftung) ein Baufenster eingeplant werden sollte. Dem Vorschlag wurde eine Planskizze beigelegt, auf welcher zwei Einzelhäuser in diesem Bereich angeordnet wurden. Die Restfläche der Fl.Nr. 67 Richtung Süden soll als optionale Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgehalten werden. Die Grundstücke werden in der Entwurfsplanung übernommen – die Vergrößerung des Geltungsbereiches wurde mit dem LRA abgestimmt.</li> </ul>
<p>Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 vom 07.02.2011 bis 07.03.2011 Behördenbeteiligung nach Abs. 2 BauGB vom 08.02.2011 bis 08.03.2011</p>	<p>Weitest mögliche Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte</p>	<p>Als wesentliche Inhalte der im Rahmen der Entwurfsauslegung durchgeführten umweltrelevanten Änderungen sind festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis, dass aufgrund der unmittelbar südlich an die Ausgleichsfläche (Abstand ca. 20m) angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche von entsprechenden Immissionen (Geruch) ausgegangen werden muss. In der Satzung sollte ein Hinweis vorgesehen werden, dass von landwirtschaftlichen Immissionen ausgegangen werden muss und dass diese (entschädigungslos) geduldet werden müssen. Ein entsprechender Hinweis wird unter 3.19 der Satzung eingetragen</li> <li>- Hinweis, dass sich bei der vorgesehenen nur einmaligen Mahd innerhalb der Ausgleichsfläche dort u.U. hartnäckige Grünlandunkräuter, wie beispielsweise das Jakobskreuzkraut ansiedeln könnten. Da das konzipierte Entwicklungsziel auf der Ausgleichsfläche auch bei einer zweimaligen Mahd nicht eingeschränkt wird, solange die völlige Bewirtschaftungsruhe zwischen 20. März und 20. Juni eingehalten ist wird ein entsprechender Hinweis darauf in Satzung und Umweltbericht übernommen.</li> <li>- Hinweis, dass der erforderliche Anschluss der Schmutzwasserleitung und das erforderliche Wasserrechtsverfahren zur Einleitung des Oberflächen- und Niederschlagswasser in den Röttenbach hingewiesen werden sollte in die Satzung aufgenommen werden soll. Dies wird so übertragen</li> <li>- Weiterer Hinweis, dass die in der Begründung als Minimierungsmaßnahme ausgewiesene Grundwasserneubildung durch Versickerung über wasserdurchlässige Beläge bei nicht durchlässigem Untergrund kaum möglich ist. Die Festsetzung, dass im Bereich von befestigten Ausflächen nur wasserdurchlässige Beläge zulässig sind entfällt – es verbleibt die Minimierung dieser Flächen und der Hinweis, dass möglichst wasserdurchlässige Beläge verwendet werden sollen.</li> </ul>

Markt Altusried  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ - Kimratshofen  
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Beschlussfassung am 14.04.2011	Rechtskräftiger Beschluss des Bebauungsplans inkl. der beschriebenen umwelt- relevanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnah- men	Mit der Beschlussfassung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Am Kirchberg“ sind auch die in den obigen Zeilen genannten umweltrelevanten Sachverhalte berücksichtigt worden.
-----------------------------------	---	--

### 3 Planerische Gesamtabwägung mit Planbegründung

Der Markt Altusried hat im Ortsteil Kimratshofen südlich des Rosenwegs die Ausweisung eines Baugebiets mit einer Größe von ca. 0,93 ha (inkl. Ausgleichsfläche) vorgenommen. Die neue Bebauung schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Hohlgraben II“ an. Die Ausweisung dient zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken, insgesamt werden 10 Bauparzellen mit einer Größe von ca. 600 – 640m<sup>2</sup> entstehen. Das Baugebiet wurde weitest gehend aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt (nicht parzellenscharf).

Der abgegrenzte Bereich ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan weitest gehend bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Süden ragen die Baugrundstücke um bis zu ca. 10m über die Nutzungsgrenze hinaus, allerdings wurden die Baufenster so angeordnet, dass in diesem Bereich, außer den untergeordneten Nebenanlagen, keine Bebauung möglich ist. Die Überschneidung wird daher als vertretbar erachtet. Unmittelbar im Süden der Baugrundstücke schließt die für den Eingriff erforderliche Ausgleichsfläche an.

Die Anordnung des Baugebietes wurde zuvor sowohl mit der Pfarrgemeinde Kimratshofen als auch mit der Kirchlichen Stiftungsaufsichtsbehörde des Bistums Augsburg abgesprochen. Eine optionale Erweiterung der Friedhofsfläche auf der Fl.Nr. 67 (östlich vom Fußweg zur Kirche, Grundstück ist in Besitz der Kirche) wurde beim Entwurf des Baugebiets berücksichtigt.

Die Grundstücke sind somit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Alternative Planungsüberlegungen ergeben sich im Gemeindegebiet nicht.

Die abzusehenden relevanten Umweltauswirkungen wurden erfasst und im Umweltbericht ausführlich dargelegt und bewertet. Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden soweit als möglich bei der Planung berücksichtigt.

Aufgestellt, 26.04.2011



**Gesellschaft für  
Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,  
Tel.:08331-490 40, Fax: 08331-490 420