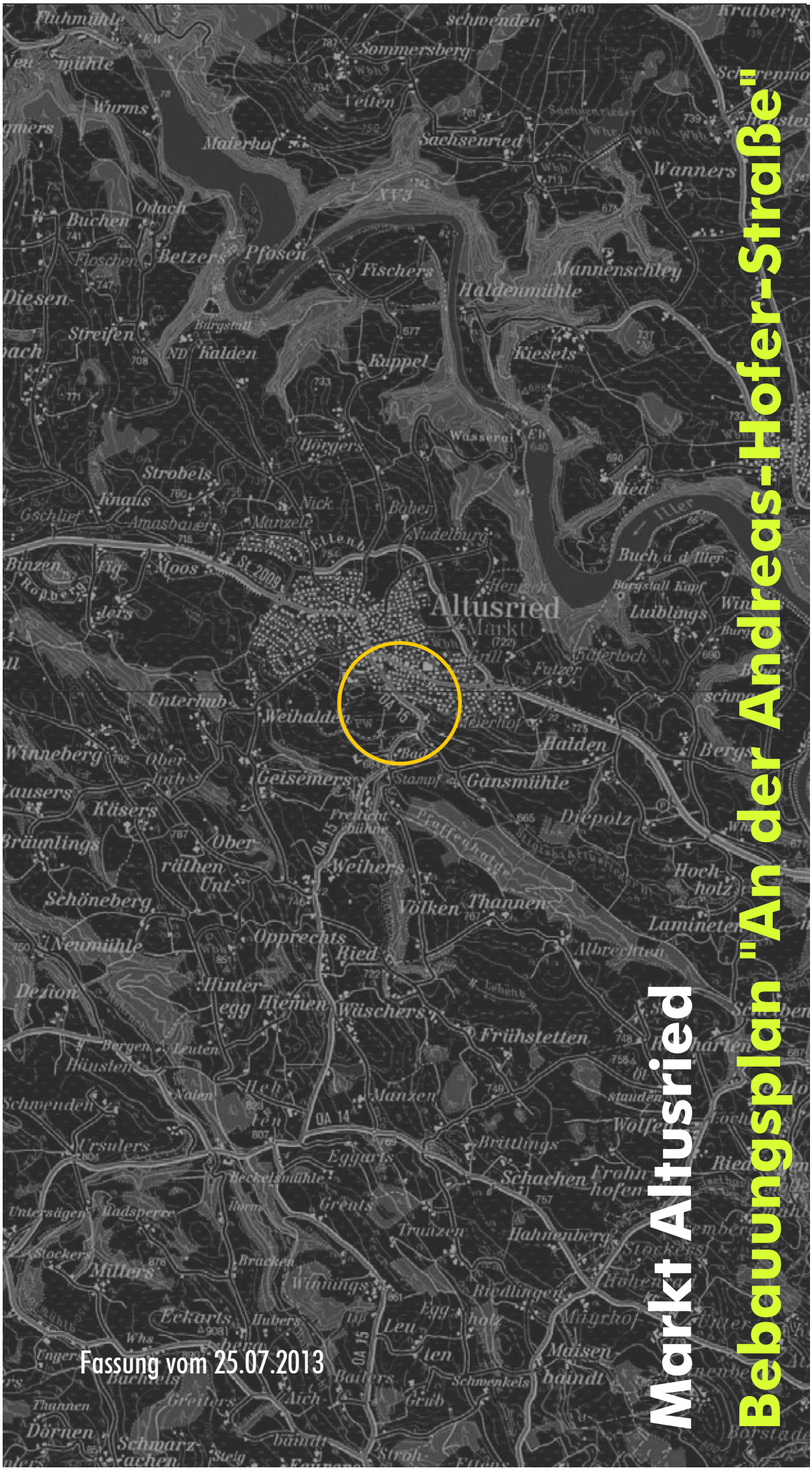


Markt Altusried

Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße"

Fassung vom 25.07.2013

www.buerosieber.de

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	19
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	21
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	26
6	Hinweise und Zeichenerklärung	27
7	Satzung	33
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	35
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	52
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	75
11	Begründung – Sonstiges	77
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	81
13	Begründung – Bilddokumentation	82
14	Verfahrensvermerke	84

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

2.2 MI_1

Mischgebiet 1

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6-8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 MI_2

Mischgebiet 2

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetrie-

be, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.5 **Überschreitung der Grundfläche**

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

– Stellplätze und

– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

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

2.6 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH" liegen, ist eine "effektive WH" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch

lineare Interpolation zu ermitteln.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

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

2.7 FH .... m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand). Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

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

2.8 Höhe von Werbeanlagen in den Mischgebieten 1 und 2 (MI_1 und MI_2)

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den Mischgebieten 1 und 2 (MI_1 und MI_2) darf die dort festgesetzte maximale traufseitige Wandhöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 5,00 m.

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

2.9 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10 E

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11 ED

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.12

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 TG

Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Überirdische Garagen sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und Tiefgaragen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

– Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 14 m^2 Grundfläche und max. 2,75 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m^3 pro Grundstück nicht überschreiten;

– freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m^2 pro Grundstück zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.16 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

– E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

– D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

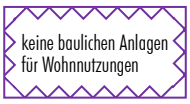
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.17

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

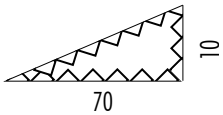
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Umgrenzung der Flächen, die von Wohnbebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig, die der Wohnnutzung dienen. Ausgenommen von der Festsetzung ist die Errichtung einer Tiefgarage. Eine Nutzung als Außenwohnbereich ist nicht zulässig.

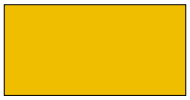
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 

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

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

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

2.20 

Verkehrsflächen

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

2.21

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

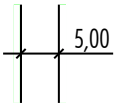
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

2.22

Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

2.23 

Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Ausgenommen von der Festsetzung sind die Berechtigten des "Geh-/Fahr- und Leitungsrechtes 2" in dessen Bereich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.26 **Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten**

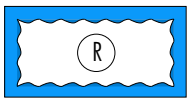
Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser (öffentliche und private Dach- und Hofflächen) ist in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal der Marktgemeinde Altusried zu leiten und über den Regenrückhaltebereich in der südlichen Grünfläche in die Koppach einzuleiten. Eine Versickerung innerhalb der Baugebiete ist unzulässig. Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Regenwasserkanal angeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.

Sickerschächte und Rigolen sind unzulässig.

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

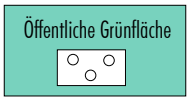
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.27 

Regenrückhaltebereich; Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Flächen; der Bereich ist als naturnaher Retentionstümpel mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Er ist mit einer artenrei-

chen Hochstaudenflur sowie standorttypischen Gehölzen durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Dazu sind die Randbereiche des Tümpels zu etwa zwei Dritteln einer einschürigen Herbstmahd mit Abtransport des Mahdguts zu unterziehen und zu einem Drittel dem natürlich aufkommenden Gehölzaufwuchs zu überlassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 

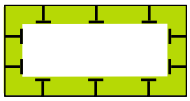
Öffentliche **Grünfläche zur Durchgrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29

Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30 

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

Die öffentlichen Grünflächen sind in den gehölzfreien Bereichen durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen und zu entwickeln. Die Pflanzungen im südlichen Bereich der Fläche sind so anzuordnen, dass der Blickbezug entlang der Koppach (Höll- und Stigisbach) weiterhin gewährleistet ist. Der Retentionsbereich ist naturnah zu gestalten.

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

2.31 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

– Stellplätze

– Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

– Produktionsablaufes

– regelmäßigen Befahrens mit Lkw

– Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

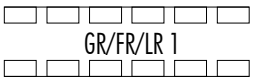
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.32 Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers im Bereich der Mischgebiete 1 und 2 (MI_1 und MI_2)

Im Bereich der Mischgebiete 1 und 2 (MI_1 und MI_2) sind bauliche Eingriffe in den Untergrund bis zu einer maximalen Eingriffstiefe von 5,00 m vom bestehenden natürlichen Gelände zulässig. Tiefere Eingriffe sind nicht zulässig.

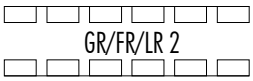
Tiefgründungen, Tiefbrunnen und Tiefenbohrungen (z.B. für Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen) sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.33 

Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1 zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers; der Schutzstreifen ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34 

Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 274/16, 274/23, 274/24, 274/25, 274/26 ("Untere Schulstraße 1,3,5,7,9")

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

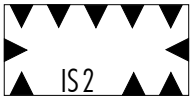
2.35

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

– Zum Lüften erforderliche Fenster der zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen nur innerhalb der Nordwest-, West-, Süd- und Südostfassaden untergebracht werden.

– Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Vorraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden, welche eine Mindest-Luftwechselrate von 0,5 pro Stunde sicher stellen.

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

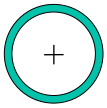
2.36 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

– Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die den Schallquellen (Fußweg, Parkplatz Freilichtbühne) abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Als abgewandt gilt eine Gebäudeseite dann, wenn der Normalenvektor der Gebäudeseite im Quadranten zwischen Norden und Osten liegt.

– An den Schallquellen zugewandten Gebäudeseiten sind nur feststehende, ausschließlich zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster bei zum Schlafen bestimmten Räumen zulässig. Die betreffenden Räume sind ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten, welche eine Mindest-Luftwechselrate von 0,5 pro Stunde sicher stellen.

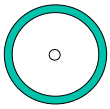
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.37 

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeich-

nung)

2.38 

Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.39

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.40

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

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

2.41 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana
Sand-Birke	Betula pendula
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.42 Pflanzungen in den Baugebieten (private

Pflanzungen:

Grundstücke)

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Nadelgehölze sind grundsätzlich unzulässig.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 400 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides

Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.43

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

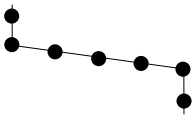
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.44

Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **Pflanzbindung**; der vorhandene Gehölzbestand aus Laub- und Obstbäumen ist zu erhalten und weiter zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.45



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

siehe Planzeichnung)

2.46

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" des Marktes Altusried

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

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird neben dem intern erbrachten Ausgleich eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1796 der Gemarkung "Kimratshofen" (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze

Ausgleichsfläche/-maßnahme die dem Bebauungsplan zugeordnet wird (956 m²)

verbleibende Ausgleichsfläche (924 m² wird dem Ökokonto des Marktes Altusried gutgeschrieben)

1 senkrechte Schraffur: Anpflanzung von 2 Reihen mit heimischen fruchttragenden Gehölzen im inneren Bereich (380 m², z.B. Vogelkirsche, Wildapfel, Wildpflaume)

2	horizontale Schraffur: Anpflanzung eines mehrreihigen Strauchbereiches mit heimischen Arten (515 m^2, z. B. Salweide, Hasel, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Wildrose, Schlehe)
3	Punktmuster: Fräsen der Fläche, anschließend Ansaat einer regionalen Kräutergrasmischung mit Stauden; 2-schürige Mahd (1. Mahd ab Ende August) mit Abtransport des Mahdguts; keine Düngung zulassen

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

4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

4.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben

Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.

(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)

4.3 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

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

4.4 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
- Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m^2 und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte nicht überschreiten.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.5	PD	Dachform **Pultdach** mit folgender Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
4.6	WD	Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach zulässig) (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
4.7	(FD)	Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Die Dachform Flachdach ist nur bei ausschließlich gewerblicher Nutzung zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
4.8	DN .... - ....°	**Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand). Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
4.9	**Widerkehre und Zwerchgiebel**	Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: – max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m, jedoch max. 50 % der Gebäudelänge (Außenkante Außenwand) – Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m – Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dach-

geschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

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

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

4.10 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

– Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 26°

– max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,00 m

– Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m

– Mindestabstand zur Gebäudekante im Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

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

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

4.11 Dachüberstand

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

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

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

4.12 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen ab einer Dachneigung von 22° sind ausschließlich Dachplat-

ten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente, etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig. Diese Vorschrift gilt nicht für Wintergärten.

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

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

4.13 Farben

Als Farbe für geneigte Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

4.14 Geländeveränderungen in den Baugebieten

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

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

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

4.15 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc., ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

– Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
– keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

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

4.16 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Bauliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen, lebende Einfriedungen (z.B. Hecken, Bäume etc.) um 1,00 m.

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

– optisch zu gliedern und
– in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
– dauerhaft zu begrünen
– in einer Höhe von max. 0,80m auszuführen
– gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 0,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird).
– Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist zwischen den einzelnen Stufen ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

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

5 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1

Wasserschutzgebiet III A im Sinne des § 51 Wasserhaushaltsgesetz, außerhalb des Geltungsbereiches;

Während der Baumaßnahmen dürfen im Wasserschutzgebiet keine Baumaschinen, WCs oder wassergefährdende Stoffe (z.B. Benzinkanister) abgestellt werden. Auch das Befahren der Grasfläche oder die Lagerung von Baumaterial ist dort nicht erlaubt, da der schützende Grasbewuchs erhalten werden muss. Evtl. anfallendes Wasser aus Bauwasserhaltungen o.a. dürfen nicht ins Wasserschutzgebiet geleitet oder dort versickert werden. Das zuständige Wasserwirtschaftsamt empfiehlt eine Abzäunung an der Wasserschutzgebietsgrenze zur Vermeidung unbeabsichtigter Verstöße während der Bauzeit.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6 Hinweise und Zeichenerklärung

6.1 **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2 **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3 **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

6.4 Nr. ....;....m^2 **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost)

6.5 275 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.6 692 691 **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);

6.7 Abwasserkanal **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, (siehe Planzeichnung);

6.8 Wasserleitung **Wasserleitungen** unterirdisch, wird verlegt (siehe Planzeichnung);

6.9 Umgrenzung von Flächen deren Böden mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten belastet sind (siehe Planzeichnung);

6.10 Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Hauptschule Altusried" des

Marktes Altusried (siehe Planzeichnung);

6.11 Mögliche Fußwege innerhalb der Grünflächen (siehe Planzeichnung);

6.12 Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße" gilt die Stellplatz-Satzung des Marktes Altusried in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

6.13 Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

6.14 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten

Bei Neupflanzungen sollte auf Obstgehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, verzichtet werden. Die Auswahl ist dabei mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Fachzentrum Obst- und Gartenbau in Friedberg abzustimmen. Auskunft erteilt hierzu auch die Außenstelle am AELF in Lindau oder die Landesanstalt für Garten

und Weinbau.

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

6.15 Grundwasserdichte Untergeschoße/ Erdbauarbeiten

Auf Grund der Bodendurchfeuchtung durch Schichtenwasser in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden. Während der Bauphase ist eine Wasserhaltung zu empfehlen. Bei Erdbauarbeiten auf den privaten Grundstücken ist die Erschließungsstraße mit entsprechenden Böschungswinkel oder ähnlichem zu sichern.

6.16 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß den Baugrundgutachten können die anfallenden Niederschlagswässer auf Grund des anstehenden Baugrundes nicht versickert werden. Die Durchlässigkeit des Bodens ist zu gering. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen und privaten Flächen wird über einen Regenwasserkanal und einen Regenrückhaltebereich in die "Koppach" geleitet.

6.17 Niederschlagswasser und Bodenschutz

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.18 Ehemaliger Kläranlagenstandort

Der Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 277 ist der Standort einer ehemaligen Kläranlage. Diese umfasste nicht nur die heutige nördliche "Ausbuchtung" des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 277, sondern ragte südwestlich über diese, in das heutige Grundstück mit der Fl.-Nr. 275 hinein.

Aufgrund der Ausdehnung der ehemaligen Kläranlage kann leicht kontaminiertes Material innerhalb von zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Mischgebietes (MI 2) auftreten. Im Rahmen der Erschließung und/oder der späteren Bebauung kann leicht kontaminiertes Material anfallen, dass gesondert zu entsorgen ist. Mit erhöhten Entsorgungskosten ist zu rechnen.

6.19 Luftwärmepumpen

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

6.20 Luft verunreinigende Immissionen

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

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

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

5 mal pro Monat erfolgt.

6.21 Brandschutz

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

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

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 120 m nicht überschreiten.

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

6.22 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle

Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

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

Auf Grund der angrenzenden Gelände des Freibades und der Freilichtspiele (Allgäuer Freilichtbühne) sowie deren Parkplätze und Zuwege ist mit der Einwirkung von Lärm-Immissionen zu rechnen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

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

6.23 Plangenauigkeit

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

7 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Marktgemeinderat des Marktes Altusried den Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.07.2013.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1796 der Gemarkung "Kimratshofen".

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.07.2013. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 25.07.2013 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße" des Marktes Altusried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Altusried, den .....

.....
(H. Kammel, 1. Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Bereich des Marktes Altusried zwischen der "Unteren Schulstraße" und der "Koppach" (Höll- und Stigisbach).

8.1.2.2 Der Geltungsbereich wird im Norden von der bestehenden Bebauung der "Unteren Schulstraße" begrenzt, im Osten verläuft er entlang der "Andreas-Hofer-Straße" bzw. der Kreisstraße "OA 15", im Süden grenzt er an die "Koppach" (Höll- und Stigisbach) und im Westen verläuft er entlang dem "Enge-Weg".

8.1.2.3 In unmittelbarer Nähe nordwestlich grenzt unmittelbar eine Pferdehaltung an, in südlicher Richtung schließen die Parkplätze der Freilichtbühne und des Freibades an. Im Südwesten befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Durch das Plangebiet verläuft im nördlichen Bereich eine bestehende Abwasserleitung in Ost-West-Richtung.

8.1.2.4 Im nördlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hauptschule Altusried", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die "Andreas-Hofer-Straße" bzw. Kreisstraße "OA 15" die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Im südlichen Teil sind für die Belange der wasserwirtschaftlichen und landschaftsplanerischen Maßnahmen die erforderlichen Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen.

8.1.2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 249/3 (Teilfläche) 275, 275/5 (Teilfläche), 277 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen bestimmt geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Das Plangebiet wird

derzeit überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 8 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden sind unproblematisch. Zum "Enge-Weg" hin besteht eine flache Böschung mit einem Höhenversatz von ca. 0,50 m.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Der Markt Altusried verzeichnet regelmäßig Anfragen von Bauwilligen nach Grundstücken auf dem Gemarkungsgebiet von Altusried. Da diese auf Grund fehlender verfügbarer Bauplätze nicht oder nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt werden können, ist es notwendig weitere Baugebiete auszuweisen, um dort die rechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohneinheiten zu schaffen. Dieses Vorgehen deckt sich auch mit den "Ergebnissen des Leitbild-Strategieprozesses der Marktgemeinde Altusried, 28.05.2008, Seite 27 ff.", wonach Altusried dahingehend agieren soll, u.a. das Angebot an bezahlbaren Wohnraum zu steigern. Dieses Ziel kann durch den gegenständlichen Bebauungsplan erreicht werden, da vorliegend die Voraussetzungen für die Errichtung von so genannten "Geschosswohnungsbauten" (Mehrfamilienhäuser) geschaffen werden, die im Gegensatz zu Einzel- oder Doppelhaushälften eine höhere Anzahl von Wohneinheiten und eine günstigere Preisentwicklung in Bezug auf den zu schaffenden Wohnraum erwarten lassen. Das gegenständliche Plangebiet eignet sich auf Grund seiner Lage auch dazu, Wohnraum in angemessener Nähe zur Ortsmitte zu schaffen, was sich ebenfalls mit den Ergebnissen des zuvor genannten Konzeptes deckt. Nach Auffassung des Marktes ist es dabei jedoch zweckmäßig, sich nicht auf die Ausweisung von allgemeinen (WA) oder reinen Wohngebieten (WR) zu beschränken. Sinnvoll erscheint es stattdessen überwiegend Mischgebiete (MI) auszuweisen, um dadurch auch der Ansiedlung von wohngebietsverträglichen Gewerben ein entsprechendes Angebot zu unterbreiten, um insgesamt auch auf langfristige Sicht ein funktionierendes Neubaugebiet zu entwickeln. Um diese städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Marktes Altusried realisieren zu können, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

– A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten

werden. [...]

– A I 1.1 In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.

– A I 1.3/ Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum"

– A I 2.1 Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkungen beachtet werden. [...] Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

– A I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.

– A II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.

– A II 2.1.1 Zentrale Orte sollen

  – als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
  – als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
  – die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
  – mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
  – kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
  – die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen

– B II 1.1.3.1 Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.

– B II 2.1 Der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe soll gesichert werden. Unternehmensgründungen, Unternehmensnachfolge und Kooperationen sollen erleichtert werden.

– B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

– B VI 1.3 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...]

– B VI 1.5 Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für

  – besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
  – Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

  Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

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

– A III 1 Bestimmung des Marktes Altusried als Kleinzentrum

– B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen

zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

– B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

– B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

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

8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

8.2.3.4 Es sind keine regionalen Grünzüge, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie Vorbehaltsgebiet Kies und Sand von dem überplanten Bereich betroffen.

8.2.3.5 Das Vorranggebiet Wasserversorgung (Trinkwasser) WVR Nr. 27 ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorranggebiet verläuft westlich und südöstlich zum Planungsgebiet. Im Regionalplan aus dem Jahr 2003 war zwar das Vorranggebiet noch innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt und somit hätte noch eine Betroffenheit bestanden. Im aktuell verbindlichen Regionalplan ist das Vorranggebiet Wasserversorgung wie beschrieben nicht vom geplanten Baugebiet betroffen. Trotzdem werden auf Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Festsetzungen und Hinweise zum Schutz der Wasserversorgung (Trinkwasser) hinsichtlich der Bodeneingriffe in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2.3.6 Das geplante Baugebiet grenzt westlich an die Zone III a des Wasserschutzgebietes "In der Hölle" und liegt im Grundwasserabstrom, in ca. 250 m Entfernung zu dem öffentlichen Trinkwasserbrunnen. Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu) besteht hierzu grundsätzlich kein Einwand, jedoch ist auch während der Bauzeit das Wasserschutzgebiet nicht zur Lagerung, Befahrung etc. zu nutzen.

8.2.3.7 Der Markt Altusried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem

Landschaftsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 20.11.2000). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

8.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Standort-Wahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind für den Hauptort Altusried noch unbebaute Flächen vorhanden. Eine Prüfung von alternativen, bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im Hauptort Altusried kommt zu folgendem Ergebnis:

- die Wohnbaufläche im Südosten (südlich der Staatsstraße 2009) ist mittlerweile bebaut (Baugebiet "Ost III);
- bei der Wohnbaufläche W 1 im Osten ist der annähernd quadratische Bereich mittlerweile bebaut (Baugebiet "Alpenblickstraße"), der Streifen nach Norden entlang der "Alpenblickstraße" wird landwirtschaftlich genutzt und steht derzeit nicht zum Verkauf;
- bei der Wohnbaufläche W 2 im Norden fanden im Jahr 2010 langwierige Grundstücksverhandlungen statt, die jedoch scheiterten;
- die Wohnbaufläche W 3 im Norden steht ebenfalls nicht zum Verkauf. Das kleine Dreieck westlich davon ist inzwischen bebaut.
- Die Wohnbauflächen W 4 und W 5 im Westen sind aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse schwierig zu erschließen und wegen der Nähe zur Staatsstraße 2009 wenig attraktiv und nur mit hohem Aufwand für Schallschutzmaßnahmen nutzbar. Aufgrund der zu erwartenden finanziellen Mehrbelastungen würden Bauplätze hier vermutlich sehr teuer werden, was im Widerspruch zur deren geringen Attraktivität steht. Eine Nutzung dieser Flächen ist technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll, solange besser geeignete Gebiete noch unbebaut sind.

Aus den o.g. Gründen stehen dem Markt Altusried somit keine Flächen zur Verfügung. Da die Bauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus den o.g. Gründen nicht zur Verfügung stehen und die Fläche an der "Andreas-Hofer-Straße" auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Ortszentrum und zu den gemeindlichen Infrastruktur-Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Rathaus), der bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur, der attraktiven Südhanglage, der Konzentration der Bauflächen am Hauptort sowie der Verfügbarkeit der Flächen erscheint der überplante

Bereich als Wohn- und Mischbaufläche geeignet. Das abgestufte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

8.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf den Immissionsschutz, die Wasserwirtschaft, die Landwirtschaft und die Ortsplanung hingewiesen.

8.2.4.3 Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Abweichung zum Flächennutzungsplan, die Gefährdung des Trinkwasserbrunnens, die Verschlechterung des Ortsklimas sowie Gefährdung des Betriebes von Freibad und Freilichtbühne hingewiesen.

8.2.4.4 Für das geplante Baugebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen, gewachsenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Insbesondere auch im Bereich des Geschoßwohnungsbaus. Weiterhin soll die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeitsstätte geschaffen werden. Schließlich soll der bisher sehr abrupt wirkende Ortsrand durch eine sensible Ortsrandgestaltung des Baugebietes städtebaulich neu geformt werden.

8.2.4.5 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke ausgewogen zu gestalten. Es wird darauf Wert gelegt, dass der Übergang zum bestehenden Siedlungsrand und der Übergang zur freien Landschaft verträglich erfolgen. Deshalb ist von Nord nach Süd eine in der Dichte und Höhe nach Süden abgestufte Bebauung vorgesehen. Außerdem erfolgt der Anschluss an den nördlichen Bestand mit einem bewussten Abstand von 5,00 m mit der überbaubaren Grundstücksfläche.

8.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

8.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

8.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplans leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienten als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständ-

nisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

8.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

8.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurde eine Vorentwurfs-Alternative erarbeitet. Diese basiert auf einer Ringerschließung mit Anbindung an die "Andreas-Hofer-Straße" im Osten. Ergänzt wird die Erschließung durch drei Fußweg-Verbindungen Richtung Süden und Westen. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes sieht der Vorentwurf Geschoßwohnungsbauten (Mehrfamilienhäuser) und/oder ein Doppelhaus vor, im östlichen Bereich kleinere Gewerbehallen. Im zentralen Bereich sowie den Randgebieten im Süden und Westen sind Einzelhäuser möglich. Südlich der geplanten Wohnbebauung schließt sich eine Grünfläche mit einem naturnahen Regenrückhaltebereich an, der auch als Ausgleichsfläche genutzt werden soll. Im nordöstlichen Planungsgebiet entlang der "Andreas-Hofer-Straße" sowie im nordwestlichen Bereich sind weitere Grünflächen vorgesehen.

8.2.5.2 Im Vorentwurf wurde die Lage eines bestehenden Abwasserkanals berücksichtigt. Dieser soll in der derzeitigen Lage erhalten werden und wird in die geplante Ringstraße sowie die Grünflächen im nordöstlichen und nordwestlichen Planungsgebiet integriert.

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten und berücksichtigt insbesondere das Richtung Süden abfallende Gelände durch eine Abstufung der Gebäudehöhen. Im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Norden ist eine höhere Bebauung möglich, hier finden Geschoßwohnungsbauten und/oder ein Doppelhaus ihren Platz. Um eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebäude durch die neuen Baukörper zu reduzieren, wurde bewusst die Baugrenze im Norden zwischen dem Bestand und geplanter Bebauung zurückgenommen und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Etwas kleinere Baukörper sind im zentralen und westlichen Planungsgebiet vorgesehen. Überwiegend ist auch hier Wohnbebauung geplant, im Osten entlang der "Andreas-Hofer-Straße" sollen Gebäude für gewerbliche Nutzung entstehen, u.a. eine Halle für Oldtimer. Im Randbereich nach Süden und Westen hin werden die Gebäudehöhen weiter reduziert, um einen ortsbildverträglichen und lebendigen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

8.2.6.2 Die überwiegende Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung berücksichtigt den natürlichen Geländeverlauf, so dass die Firstrichtungen weitestgehend parallel zu den Höhenlinien stehen. Diese Ausrichtung ermöglicht die Umsetzung von alternativen Formen der Energiegewinnung wie z.B. Photovoltaik, soll aber auch zu einer ruhigen und harmonischen Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere im südlichen Randbereich des Planungsgebietes werden deshalb schmale

Baugrenzen festgesetzt, die nur eine Gebäudeausrichtung in Ost-West-Richtung ermöglichen.

8.2.6.3 Der Übergang zur freien Landschaft und der Ortsrand werden im Süden durch eine großzügige Grünfläche gestaltet. Durch zwei Öffnungen in der Bebauung im Süden und Südwesten wird das geplante Baugebiet strukturiert und mit der Grünfläche verknüpft. Zwei Fußwege ermöglichen den Zugang zur Grünfläche, wodurch sie unmittelbar der Naherholung zur Verfügung steht. Durch den geplanten Regenrückhaltebereich ist die Grünfläche wichtiger Bestandteil des Oberflächen-Entwässerungskonzepts. Darüber hinaus wird sie als Ausgleichsfläche für die geplante Bebauung gem. § 1a BauGB herangezogen. Zwei weitere Grünflächen im Nordosten und Nordwesten des Planungsgebietes sowie die geplante Durchgrünung des Straßenraumes tragen zur Gliederung des Baugebietes bei und schaffen hochwertige Bereiche der Wohnumfeldes.

8.2.6.4 Für den ruhenden Verkehr sind im nördlichen Planungsgebiet mehrere PKW-Stellplätze vorgesehen. Ergänzt werden diese durch weitere Einzelstellplätze im übrigen Straßenraum. Für die Geschoßwohnungsbauten im Norden ist darüber hinaus eine Tiefgarage geplant.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.7.1 Für den Bereich des Baugebietes sind ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen, ist eine Zonierung innerhalb des Mischgebietes eingearbeitet. Eine städtebauliche Gliederung in ein Mischgebiet 1 (MI_1) und ein Mischgebiet 2 (MI_2) ist festgesetzt.

8.2.7.2 Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

– Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient der Ermöglichung der Errichtung von so genannten Geschosswohnungsbauten (Objekte des Geschosswohnungsbaus sind Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehr als einer Etage, die von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden). Sowohl aus städtebaulicher, als auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht empfiehlt sich dieser Bereich besonders für eine nahezu reine Bebauung mit Wohngebäuden, da sich diese hinsichtlich der Art ihrer Nutzung in die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Bebauung einfügen und einen wünschenswerten Übergang zur beabsichtigten Mischbebauung im übrigen Plangebiet ermöglichen. Dieses städtebauliche Ziel wird durch die verhältnismäßig starke Beschränkung des geplanten Wohngebietes (WA) verdeutlicht, wonach die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig sind. Für solche Nutzungsarten verbleibt in der konzeptionellen Gesamtschau genügend Raum im verbleibenden Plangebiet, das durch künftige Bewohner des allgemeinen Wohngebietes auch fußläufig erreichbar ist. Ein genereller Ausschluss der Nutzungen § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) wird hingegen nicht als erforderlich angesehen, da diese Anlagentypen in einem engen Zusammenhang mit der zulässigen

Wohnnutzung stehen. Anlagen für soziale Zwecke können z.B. Einrichtungen der Kindertagesbetreuung in Kleingruppen sein oder auch Dienststellen/Geschäftsräume von karikativen Einrichtungen in kirchlicher oder freier Trägerschaft, die im Einklang mit der erstrebten Wohnnutzung stehen.

– Der westliche Bereich des allgemeinen Wohngebiet (WA) stellt im konkreten Planungsfall eine gewisse Besonderheit dar. Auch wenn sich zunächst der Anschein aufdrängen mag, dass die Ausweisung eines Wohngebietes hier wegen des Ausschlusses von Wohnnutzungen nicht erforderlich sei, ist hier doch eine differenzierte Betrachtung notwendig. Im diesem Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) soll die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht werden, die den für das Wohngebiet erforderlichen Parkplatzbedarf decken soll. Der Bereich steht also in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung. Daher wird dieser Bereich als Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt. Eine Bebauung, die der Wohnnutzung dient, ist aus Immissionsschutzgründen (Geruch) nicht realisierbar und auch nicht wünschenswert. Aus diesem Grund hat sich der Markt dazu entschieden, durch eine entsprechende Festsetzung zum Auschluss von baulichen Anlagen zur Wohnnutzung sowie zum Auschluss der Nutzung als Außenwohnbereich zu gewährleisten, dass einerseits der funktionale Zusammenhang mit der Wohnnutzung erkennbar ist, andererseits vermieden wird, dass der Eindruck einer etwaigen Bebaubarkeit für Wohnnutzungen besteht.

– Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) im westlichen Bereich wäre auch ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tiefgarage" möglich. Nach Ansicht des Marktes Altusried wäre dies jedoch nicht zweckmäßig. Durch eine entsprechende Festsetzung würde der sachlich-funktionale Zusammenhang der Baugebiete nicht eindeutig in Erscheinung treten und es könnte der Eindruck entstehen, dass eine Fortführung der Tiefgarage unterhalb des Wohngebietes (WA) nicht möglich wäre.

8.2.7.3 Für den südlichen Bereich des Plangebietes zwei Mischgebiete (MI_1 und MI_2). Dies erscheint zweckmäßig (siehe hierzu auch den Punkt "Erfordernis der Planung"), da das Neubaugebiet auch Raum für mit dem Wohnen vereinbare Gewerbebetriebe schaffen soll.

Der Markt Altusried geht zum Zeitpunkt der Planaufstellung auch davon aus, dass das in einem Mischgebiet zu beachtende Mischungsverhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzung auch langfristig eingehalten werden kann. Nach Auffassung des Marktes sind für die Beurteilung des Mischungsverhältnisses sowohl das Mischgebiet 1 (MI_1) als auch das Mischgebiet 2 (MI_2) in der Summe zu betrachten, so dass bei einer Häufung von Wohnnutzungen in einem Teilbereich genügend Flächen für die Ansiedlung von Gewerben in ausreichender Anzahl verbleiben. Darüber hinaus kann die Gemeinde auch bei Vollzug des Bebauungsplanes Einfluss auf die Entwicklung des Gebietes nehmen, was auch für die Baugenehmigungsbehörde gilt. Eine städtebauliche Fehlentwicklung droht hier nach Auffassung des Marktes Altusried nicht.

– Im Mischgebiet 1 (MI_1) sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Be-

triebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Durch diese Regelung soll eine Abstufung der zulässigen gewerblichen baulichen Nutzungen vom Mischgebiet 2 (MI_2) über das Mischgebiet 1 (MI_1) hin zu dem allgemeinen Wohngebiet erreicht werden. Während sich das Mischgebiet 2 (MI_2) auf Grund seine Nähe zur "Andreas-Hofer-Straße" bzw. der Straße "Im Tal" (beide zugleich Kreisstraße OA 15, im weiteren Verlauf nach Norden zugleich Hauptstraße des Marktes Altusried) nach Auffassung des Marktes Altusried besser für die Ansiedlung dieser Betriebstypen eignet, sollen im Mischgebiet 1 (MI_1) nur solche gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden, die das Wohnen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auf Grund von z.B. geringen oder nicht vorhandenen Kundenströmen nicht stören wird. Aus Sicht des Marktes Altusried ist daher zweckmäßig Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes auszuschließen. Auch unter Berücksichtigung der erwähnten Gesamtschau mit dem Mischgebiet 2 (MI_2) bleibt die Zweckbestimmung des Mischgebietes 1(MI_1) erhalten.

– Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung werden im Gebiet ausgeschlossen. Anlagen der Fremdwerbung sind eigenständige gewerbliche Hauptnutzungen, die als solche in einem Mischgebiet als Unterart eines sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebs allgemein zulässig sind. Der Markt Altusried ist jedoch der Auffassung, dass sich nicht jedes Baugebiet in denen Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung zunächst möglich wären, auch für die Ansiedlung solcher Anlagen eignet. Insbesondere Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung besitzen eine nicht zu verachtende städtebauliche also bauplanungsrechtliche Relevanz. Diese Anlagen sind gerade darauf ausgerichtet durch Ihre Erscheinungsform auffallend zu wirken, indem Sie sich von ihrer Umgebungsbebauung her deutlich abheben um ihr Ziel der Vermittlung der Werbebotschaft zu erreichen (Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung treten häufig als Plakatanschlagtafeln in "Euroformat-Größe" oder als so genannte "City-Light-Poster", als z.T. beleuchtete Glaskästen mit wechselnden Werbebotschaften, in Erscheinung). Der Markt Altusried ist im Rahmen ihrer Planungen aber darum bemüht, das städtebauliche Erscheinungsbild des geplanten Neubaugebietes vor nachteiligen städtebaulichen Einflüssen zu bewahren. Der Markt Altusried sieht bereits bei der Errichtung einer einzelnen Werbeanlage als eigenständige Hauptnutzung ein Risiko des Entstehens von städtebaulichen Missständen im Plangebiet. Dies entspricht nicht den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen des Marktes. Um die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen erreichen und durchsetzen zu können, ist es erforderlich diese Nutzung auszuschließen. Auch mit Hinblick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz wird dieses Vorgehen als angemessen angesehen. Der Markt Altusried erkennt zwar einerseits das Interesse von Grundstückseigentümern Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung zu realisieren und damit auch einen wirtschaftlichen Vorteil zu erlangen, allerdings werden die Belange der Gebietserhaltung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Blick auf die gesamtgemeindliche Entwicklung höher bewertet. Auch wird die Nutzbarkeit der Grundstücke durch den getroffenen Ausschluss nicht derart beschränkt, dass die Privatnützigkeit in Gänze aufgehoben wird, vielmehr verbleibt eine breite Bandbreite an möglichen Nutzungen in dem Ge-

biet.

- Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen und Pornokinos, Diskotheken, Spiel- Automatenhallen u.v.m.) werden grundsätzlich ausgeschlossen. Es wäre inkonsequent einerseits Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung auszuschließen, gleichzeitig aber die Ansiedlung z.B. einer Spielothek (die oftmals durch ihre äußere Gestaltung markant in Erscheinung tritt) zu ermöglichen, die regelmäßig durch ihre äußere Gestaltung vergleichbar nachteilige Auswirkung auf das Erscheinungsbild und die städtebauliche Entwicklung eines Baugebietes haben kann. Auch mit Hinblick auf die zu erwartenden Störungen durch zusätzlichen nächtlichen Verkehr (gerade bei Spielotheken ist auf Grund der überdurchschnittlich langen Öffnungszeiten damit zu rechnen) ist der Ausschluss gerechtfertigt.
- Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind im Mischgebiet 1 (MI_1) nicht zulässig. Der Markt hält das Plangebiet nicht für die Ansiedlung solcher Betriebe geeignet, da sie entweder durch die zu erwartenden Fahrbewegungen oder ihres ungünstigen Flächenbedarfs nicht mit dem städtebaulichen Konzept des Marktes Altusried für das Plangebiet vereinbar sind.
- Für den südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Mischgebiet (MI_2) festgesetzt. Dieses unterscheidet sich im Wesentlichen dadurch von dem geplanten Mischgebiet (MI_1), dass hier Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Nach Vorstellung des Marktes Altusried eignet sich das Mischgebiet 2 (MI_2) auf Grund seine Nähe zur "Andreas-Hofer-Straße" bzw. der Straße "Im Tal" (beide zugleich Kreisstraße OA 15, im weiteren Verlauf nach Norden zugleich Hauptstraße des Marktes Altusried) besser für die Ansiedlung dieser Betriebstypen und gewährleistet dadurch auch eine bessere Gliederung des gesamten Plangebietes. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Mischgebiet 1 (MI_1) verwiesen, die entsprechend für das Mischgebiet 2 (MI_2) gilt.

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

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

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

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können. Außerdem können Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.

- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für

die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

8.2.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 4) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2 und 3) umgesetzt werden. Somit findet vor allem am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung statt.

8.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen und Tiefgaragen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird zudem der Abstand zur "Andreas-Hofer-Straße" bzw. zur Kreisstraße "OA 15" verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

8.2.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.7.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert auch das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß

unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

8.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

8.2.7.10 Durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden die weitere Erreichbarkeit und Erschließung der an das Planungsgebiet grenzenden Grundstücke und deren Versorgungsleitungen sichergestellt.

8.2.7.11 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.8 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

8.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Für den Bereich des Neubaugebietes kann an die Station an der "Frühlingsstraße" angeschlossen werden.

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

8.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes Altusried zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Andreas-Hofer-Straße" bzw. Kreisstraße "OA 15" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Andreas-Hofer-Straße" besteht eine Anbindung an die Staatsstraße 2009. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Autobahnauffahrt Dietmannsried der BAB 7 gegeben.

8.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich des Rathausplatzes mit der Linie "Kempten-Leutkirch" gegeben.

8.2.9.3 Auch der Fahrradweg und Fußweg entlang der "Andreas-Hofer-Straße" wird durch die Straßenplanung berücksichtigt und durch einen Fußweg angebunden.

8.2.9.4 Im Einmündungsbereich in die "Andreas-Hofer-Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen und Ausrundungen gewährleistet. Die Errichtung einer Linksabbiegerspur sollte vorbehalten werden.

8.2.9.5 Entlang der "Andreas-Hofer-Straße" bzw. der Kreisstraße OA 15 werden Zufahrtsverbote zu den Grundstücken festgesetzt. Nördlich des Einmündungsbereiches in die "Andreas-Hofer-Straße" kann auf Grund der bestehenden Situation mit Verkehrsinsel und der gegenüber einmündenden Frühlingsstraße aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs keine Ein- oder Ausfahrt zugelassen werden.

8.2.9.6 Das o.g. Zufahrtsverbot zur "Andreas-Hofer-Straße" enthält jedoch eine Ausnahme für die Berechtigten des "Geh-/Fahr- und Leitungsrechtes 2", um einen Konflikt zwischen bestehenden Rechten und der neuen Festsetzung zu vermeiden.

8.2.9.7 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringerschließung unter Berücksichtigung der vorhandenen topografische Situation und der bestehenden Leitung im nördlichen Bereich des Gebietes. Für die Verkehrsfläche wird auf die Einzeichnung von konkreten Stellplätzen in die Planzeichnung verzichtet. Die Stellplätze sollen im Rahmen der Erschließungs-Planung vorgesehen werden. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

8.2.9.8 Für die Baugrundstücke werden Zufahrtsverbote für die Bereiche festgesetzt, in denen gemäß den Erschließungsplanungen Beleuchtungsmasten aufgestellt werden. Hierdurch wird vermieden, dass Bauherren im Rahmen ihrer Planungen z.B. Ausfahrten planen, die auf Grund eines aufzustellenden Laternenmastes nicht realisierbar wären. Davon betroffen sind die vorgeschlagenen Grundstücke Nr. 1, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 9, Nr. 12 und Nr. 17.

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

8.2.9.10 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur "Andreas-Hofer-Straße" bzw. Kreisstraße "OA 15" auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m ist unterschritten, da die nördliche Bestandsbebauung auch unter dem vorgeschriebenen Abstand liegt. Somit ist die städtebauliche Kontinuität des Bereiches gewahrt.

8.2.10 Gebäudetypen

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

- Typ 1 ist im südlichen und westlichen Randbereich des Planungsgebietes vorgesehen. Durch die geringe Grundflächenzahl von 0,28 und die reduzierte Gebäudehöhe fügt er sich in den Übergangsbereich zu den anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen konzipiert.
- Typ 2 ist im zentralen Bereich der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen oder als Doppelhaus mit je 2 Wohnungen genutzt werden. Die Gebäudehöhen vermitteln zwischen den niedrigeren Gebäuden im Süden und Westen und den höheren Baukörpern im Norden.
- Typ 3 verkörpert mit einer Grundflächenzahl von 0,34 einen kompakteren und flächensparenderen Gebäudetyp. Er ist als Einzelhaus oder Doppelhaus umsetzbar; auch in Form von Geschoßwohnungsbau. Dieser Typ ist im nördlichen Planungsgebiet im Anschluss an die bestehende Bebauung geplant.
- Typ 4 stellt auf Grund der Grundflächenzahl von 0,50 die für gewerbliche Baukörper erforderliche Umsetzbarkeit von kompakter und flächensparender Bauweise sicher. Auch die Gebäudehöhe beschränkt die Gebäudegröße auf ein ortsbildverträgliches Maß.

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

9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet sowie eine öffentliche Grünfläche am südlichen Ortsrand von Altusried ausgewiesen.

9.1.1.2 Der Bereich erstreckt sich zwischen der "Unteren Schulstraße" im Norden und dem Freibad im Süden. Es schließt im Norden sowie im Nordosten an bestehende Bebauung an. Im Osten des Gebietes verläuft die "Andreas-Hofer-Straße"; im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an.

9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Altusried größtenteils als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im Norden der Fläche eine Ortsrandeingrünung der bestehenden Bebauung dar. Im Süden zeigt der Landschaftsplan Flächen mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Aufgabe. Die Talräume und Bachläufe sollen von Bebauung freigehalten werden.

9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen und eines Mischgebietes zur Deckung des Wohnraum-Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs eines ortsansässigen Betriebes. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach Wohnbaugrundstücken/gewerblichen Baugrundstücken vor.

9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 7.051 m^2 erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße" und teilweise auf einer externen Fläche der Gemarkung "Kimratshofen" (Teilfläche der Fl.-Nr. 1796).

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 3,14 ha, davon sind 0,35 ha allgemeines Wohngebiet, 1,66 ha Mischgebiet, 0,44 ha Verkehrsflächen und 0,69 ha Grünflächen.

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

9.1.2.1 Regionalplan:

Der Regionalplan der Region Allgäu trifft für den Bereich des Plangebietes keine Aussagen.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung 20.11.2000):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Altusried im Norden zum Großteil als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der südliche Bereich ist als Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Aufgabe dargestellt. Die Talräume und Bachläufe sollten von Bebauung frei gehalten werden. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

Es befinden sich keine Natura-2000 Gebiete in der Nähe zum Plangebiet. Das nächste FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von über 6 km ("Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach", Nr. 8127-301).

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Es befinden sich keine Schutzgebiete im relevanten Umfeld. Das nächste gemäße BayNatschG kartierte Biotop befindet sich in einer Entfernung von etwa 240 m zum Plangebiet und ist durch die Planung nicht betroffen.
- Westlich des an dem Plangebiet vorbeiführenden Weges beginnt das Wasserschutzgebiet "In der Hölle". Es ist von der Planung nicht betroffen.

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

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

9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7

Buchst. a BauGB):

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine Wiese am südlichen Ortsrand, die derzeit intensiv genutzt wird. Die Wiese ist Teil des Talraumes der Koppach (Höll- und Stigisbach). Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Die Vegetationsdecke zeigt sich relativ artenarm und mit typischen Fettwiesenarten (Ranunculus acris, Trifolium repens, Dactylisi glomerata, Taraxacum officinale agg., Rumex obtusifolius u.w.). Im Süden des Plangebietes treten im nahen Umfeld der Koppach feuchte- bzw. nässeanzeigende Seggen hinzu. Im Norden grenzt Wohnbebauung an die Wiesenfläche an. Im Nordwesten befindet sich ein Pferdehof.
- Nord- bis nordöstlich führt die "Andreas-Hofer-Straße", welche in die Straße "Im Tal" übergeht (OA 15), am Plangebiet vorbei. Die Straße wird in diesem Bereich von einem Geh- und Radweg begleitet. Zwischen Geh- und Radweg und der Kreisstraße befindet sich eine jüngere Winterlinden-Baumreihe. Des Weiteren befindet sich auf mittlerer Höhe des Geh- und Radweges eine größere Baumgruppe im Bereich einer Altlastenfläche (siehe Schutzgut Boden). Diese besteht aus älteren Birken, einer Eiche, einer Linde und mehreren kleineren Obstbäumen.
- Während der Begehung der Wiese wurden Greifvögel (Mäusebussard) gesichtet, die die Gehölze als Ansitzwarte nutzten und denen die Grünfläche als Nahrungsfläche dient. Die Fauna des Plangebietes ist bereits durch die angrenzenden Nutzungen (Wohnnutzung mit Katzen und Hunden sowie die stark frequentierte Freilichtbühne mit Parkplatz) vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich der älteren Bäume zahlreiche Vogelarten vorkommen (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink) und dort eine hohe faunistische Diversität vorhanden ist. Sehr wahrscheinlich kommen jedoch ausschließlich siedlungstolerante Arten vor.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrsnutzung eingeschränkt (Kreis-Straße im Osten, Nutzung der Verkehrswege- und Parkplätze für die Freilichtbühne im Süden). Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Wiesenfläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume ist insgesamt als mittel bis gering einzustufen.

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

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

- Laut der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP vom 05.03.2013 bilden den geologischen Untergrund des Plangebietes eiszeitliche Schmelzwasserablagerungen in Form von sandig-schluffigen Moränenkiesen. Über dem Moränenkiesen lagern spät- bis nacheiszeitliche Beckenablagerungen. Dabei handelt es sich um eine Wechsellagerung von Feinsanden und Schluffen. Oberhalb der Beckenablagerungen lagern jüngere zumeist schluffige Deckschichten. Die Bodenprofile zeigen je nach Lage mehr oder weniger mächtige Torfschichten. Im Tal ist die Schicht bis zu 1,60 m mächtig. Dabei handelt es sich um Torfe und organische Schluffe. Einige Bodenprofile weisen zudem Schichten aus Verwitterungslehmen auf. Dies sind zumeist tonig-sandig-kiesige Schluffe. Der Oberbodenhorizont erreicht Mächtigkeiten von 10-40 cm. Die Böden weisen laut Gutachten insgesamt eine geringe Versickerungsleistung auf. Dies ist damit zu begründen, dass die Beckenablagerungsschichten im tieferen Teil wassergesättigt und durch Kapillarwirkungen im oberen Teil bereits durchfeuchtet sind.
- Im Bereich der Baumgruppe (Flurstück mit der Fl.-Nr. 277) ist eine Altlastenfläche bekannt. Das Material ist als Z 1.2 nach LAGA einzustufen. Maßgeblich für die Einstufung war hier eine leicht erhöhte PAK-Konzentration der Proben. Diese ist vermutlich auf abgelagertes Asphaltfräsgut oder Brandreste zurückzuführen gewesen.
- Es besteht auf Grund der intensiven Nutzung der Böden eine gewisse Vorbelastung.
- Auf Grund der Tatsache, dass die Böden im Plangebiet unversiegelt sind, als Grünland genutzt werden und mehr oder weniger starke organische Auflagen aufweisen kommt ihnen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Es befinden sich keine Oberflächengewässer direkt im Plangebiet. Die Grünlandfläche ist jedoch Bestandteil des noch unversiegelten Talraumes der Koppach (Höll- und Stigisbach), der

unmittelbar im Süden an das Plangebiet angrenzt.

- Laut Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP vom 05.03.2013 stand das Grundwasser in der Talniederung bei 0,2m unter GOK. In der oberen Hanglage schwankt der Abstand des Grundwassers zur GOK zwischen 1,15 m und 3,5 m. Diese Grundwasserstände sind jedoch je nach Witterung als variabel anzusehen. Auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers und der hinzukommenden Kapillarwirkung weist der Untergrund eine geringe Durchlässigkeit auf.
- Das auftreffende Niederschlagswasser wird auf Grund der Hanglage oberflächlich in den Koppach (Höll- und Stigisbach) abfließen. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber dem Vorhaben ist somit als hoch einzustufen.
- Laut Baugrundgutachter ist im Baugebiet nicht mit einem freien Austritt von Hang- und Quellwasser zu rechnen. Das Schichtenwasser ist lediglich als Bodendurchfeuchtung zu erkennen.

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

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

- Auf Grund der Lage im oberen Hangbereich ist die Gefahr durch ein Hochwasser für das Plangebiet im Norden nicht gegeben. Im südlichen Bereich kann jedoch Hochwasser auftreten. Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist im Plangebiet jedoch mit oberflächig abfließendem Hangwasser zu rechnen.
- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

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

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

- Die offenen Grünlandflächen des Plangebietes dienen derzeit der lokalen Kaltluftproduktion von Altusried. Die Fläche befindet sich in oberer Hanglage des Tales und somit in der Luftaustauschbahn zwischen dem bebauten Ortskern Altusrieds und dem Talraum der Koppach (Höll- und Stigisbach), die der Belüftung des Ortskernes dient. Für das Gebiet besteht daher eine Empfindlichkeit gegenüber klimatischen Veränderungen durch Versiegelung und Bebauung

von Flächen (Aufstauen von Kaltluft).

- Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und landwirtschaftlichen Flächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. So deutet das zahlreiche Vorkommen epiphytischer Flechten der Gattung Xanthoria im Umfeld des Plangebietes auf einen erhöhten Anteil an Stickoxiden in der Luft. Die Quelle hierfür ist zumeist die Landwirtschaft in der Umgebung, aber auch der Verkehr. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Lärm-, Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Fahrgeräusche von Traktoren, Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln). Ein wesentlicher Faktor sind hierbei auch die Geruchs-Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Pferdehaltung im Nordwesten des Plangebietes.

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

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

- Der Ort Altusried befindet sich am Rande der Adelegg, einer grünlandreichen, bewaldeten Gebirgslandschaft als Nordausläufer der Alpen westlich der Iller. Die Landschaft ist ein als Bergland erhaltener Rest der Oberen Süßwassermolasse zwischen den Ausräumungslandschaften des Rhein- und des Illergletschers. Die Fließgewässer haben sich in den umgebenden Bereichen tief in die Landschaft eingeschnitten. Die Nutzungen der Landschaft sind zumeist Fichtenmonokulturen und intensiv genutztes Grünland, welche das Landschaftsbild dominieren.
- Das Plangebiet selbst ist eine typische intensiv genutzte Grünlandfläche mit einem Gefälle in Richtung Süden. Im Norden schließt bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Westen und Osten werden die Verkehrswege von Linden-Baumreihen begleitet. Kulturlandschaftlich bedeutend ist die Baum-Strauch-Gruppe mit Bank und Wegekreuz auf halber Höhe im Osten des Gebietes. Das Wegekreuz befindet sich am Fuß- bzw. Wanderweg, welcher von Altusried ins Tal verläuft. Die Fläche ist vor allem auf Grund ihrer Oberhanglage im Talraum indirekt bedeutend für das Landschaftsbild.
- Es sind zahlreiche Blickbeziehungen zwischen Plangebiet und Talraum vorhanden. So stellen zum Beispiel wesentliche Blickbeziehungen die zur Freilichtbühne und dem dazugehörigen Gelände sowie der Blick vom Freibad dar. Es bestehen zudem Blickbezüge zu Orten auf der gegenüberliegenden Talseite, wie nach Völken auf dem Gaisberg, zur Gansmühle oder nach Weihers. Vom Plangebiet aus ist zudem die Kirche im Ortskern Altusrieds sehr gut sichtbar. Bei guten Sichtverhältnissen ist der Blick auf die Alpen möglich. Das Plangebiet ist auf Grund der Lage am oberen Hang des Tales sehr gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Insgesamt ist die Bedeutung für das Schutzgut auf Grund der Lage als hoch einzustufen.

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

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

- Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der Kreis-Straße OA 15 ein.
- Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen des südlich gelegenen Strandbades und der Freilichtbühne ein.

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung. Kulturhistorische bedeutsam ist das Wegkreuz innerhalb der Baumgruppe entlang des Wanderweges, welcher entlang der Straße "Im Tal" zwischen Altusried und Tal verläuft.

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

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

- Der Bereich weist eine Hanglage in etwa Ost-West-Ausrichtung auf.
- Laut Energieatlas muss die Eignung des Gebietes zur Anlage von Erdwärmesonden detailliert geprüft werden.

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

Erhebliche Auswirkungen durch Wechselwirkungen sind meist in Bereichen ökologischer Extremstandorte zu erwarten, weil das Ökosystem in diesen Bereichen sehr empfindlich reagiert. Beim Plangebiet handelt es sich jedoch nicht um einen solchen Standort.

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

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

- Bei Durchführung der Planung wird das Intensivgrünland zerstört und bebaut. Durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung geht Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die Grünlandfläche kann nicht mehr als Nahrungsgrundlage für aktuell in der Umgebung vorkommende Vogelarten, wie beispielsweise den Mäusebussard, dienen. Da das Gebiet durch die umliegenden Nutzungen bereits stark vorbelastet ist und im Plangebiet ohnehin siedlungstolerante Arten vorkommen, ist nicht mit einem erheblichen Rückgang von Arten zu rechnen. Weil das Plangebiet am Ortsrand liegt und weiterhin ausreichend Puffer zum Gewässerlebensraum besteht, ist auch nicht von einer Zerschneidung von Lebensräumen auszugehen.
- Die straßenbegleitenden Baumreihen sowie der Baum-Strauch-Bestand im Osten werden bei der Durchführung der Planung erhalten und können somit weiterhin Lebensraum und Nahrung vor allem für siedlungstypische Vogelarten bieten. Im südlichen Ausläufer des Plangebietes ist ein naturnah gestaltetes Retentionsbecken in Form eines Tümpels geplant. Dies kann die Artenvielfalt im Gebiet durch eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte insgesamt erhöhen. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich insgesamt erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden: Im Straßenraum ist die Pflanzung von insgesamt acht Bäumen vorgesehen. Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu entwickeln und zu erhalten. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen (pro 400 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche 1 Laubbaum), um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern. Um die allgemeine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, wurden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die mit Gehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen sind. Um die ältere Baum-Strauch-Gruppe im Osten zu erhalten, wurde eine Pflanzbindung festgesetzt. Die südöstliche Eingrünung des Gebietes im Bereich des Mischgebietes wird durch ein Pflanzgebot gesichert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als moderat bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	– –
Anlage von Grünflächen und einem naturnahen Retentionsbereich	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm, Haustiere), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

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

- Bei Umsetzung der Planung gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglange kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind Beläge mit Fugen vorgeschrieben, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung im Hangbereich als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Die geplante Wohnbebauung/gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die Versickerungsleistung gering ist und die Versiegelung insgesamt nicht so viel offenen Boden betreffen wird, werden der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt. Um das anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort zu reinigen/zu filtern und zu versickern erfolgt die Ableitung nach dem Entwässerungskonzept in den südlich gelegenen Retentionsbereich.
- Folgende Maßnahmen dienen zusätzlich der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes: Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich Beläge mit Fugen zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Bei fachgerechter Ausführung der Arbeiten sollte dies jedoch zu vermeiden sein. Es kommt zudem zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers.
- Da das Grundwasser jetzt bereits nur schwach durchlässig ist und das Niederschlagswasser schadlos versickert werden kann, ist der Eingriff in das Schutzgut als gering einzustufen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung der Koppach	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohn- oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Jedes Grundstück wird laut Entwässerungskonzept einen Regenwasseranschluss erhalten. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der Baugrundstücke anfällt wird gesammelt und in den südlichen Retentionsbereich eingeleitet und dort vor Ort versickert. Der Überlauf mündet in die Koppach (Höll- und Stigisbach).
- Laut Aussagen des Erschließungsplaners ist während der Bauphase eine Wasserhaltung erforderlich. Für die Grundstückseigentümer ist zudem je nach Gebäudetiefe (Kellergeschoss) die Notwendigkeit einer Bauwerksabdichtung zu prüfen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern, den festgesetzten Pflanzungen und der Ausbildung von Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im südlichen sowie im nördlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Da die GRZ insgesamt niedrig gehalten ist und keine als Querriegel zur Luftströmung wirkende Gebäudereihen von West nach Ost geplant sind, werden die wirksamen Luftaustauschbahnen hangabwärts zur Koppach nicht in ihrer Funktion gestört oder gar ein Kaltluftstau verursacht.

Der Luftaustausch wird zwischen den Gebäudekörpern erfolgen. Die Auenbereiche des Baches werden weitgehend von Bebauung freigehalten. Insofern entstehen in Bezug auf die Kaltluft-Leitbahn bzw. die Kaltluft-Entstehungsgebiete keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

– Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Emissionen können auch im neuen Baugebiet weiterhin zu Geruchs- oder Lärm-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die von der Pferdehaltung im Nordwesten ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben bestehen. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.

– Der Eingriff in das Schutzgut ist als gering einzustufen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

– Durch die geplanten Baukörper erfährt der südliche Ortsrand von Altusried und somit das Landschaftsbild eine Veränderung. Der Ortsrand wird in Richtung Koppach (Höll- und Stigisbach) vorverlagert. Die obere Hanglage des Koppachtales stellt einen sensiblen Landschaftsbereich dar, der gut einsehbar ist. Die raumwirksame Bedeutung des Talraumes wird durch den Abstand der Bebauung zum Gewässer weitestgehend erhalten.

– Um die Eigenart des Landschaftsbildes zu erhalten und die Einbindung der neuen Gebäude in das Umfeld zu gewährleisten trifft der Bebauungsplan Vorschriften zu den Höhen der Gebäu-

de, Dachformen und Dachfarbe. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote).

– Die landschaftsbildprägenden Elemente (Linden-Baumreihen, sowie die Baumgruppe im Osten mit dem Wegekreuz) können bei Durchführung der Planung erhalten werden. Um den Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird zudem eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese leitet zu der internen Ausgleichsfläche über, auf der ebenfalls die Bebauung eingrünende Pflanzungen vorgenommen werden. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden Nadelgehölze (Thuja etc.) grundsätzlich ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

– Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann es zu einer gewissen Beeinträchtigung der Blickbezüge der umgebenden Wohnbebauung kommen. Die Eingriffsschwere ist jedoch auf Grund der getroffenen Maßnahmen (Höhenfestsetzungen, lockere Bebauung, Pflanzungen) als moderat einzustufen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Errichtung neuer Gebäude im Ortsrandbereich	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen ortstypischen, grünen Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

– Der mit der Straße einhergehende Lärm-Konflikt wird durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten) gelöst. Der mit dem Betrieb der Freilichtbühne einhergehende Konflikt während der Nachtzeit wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) im südlichen Bereich

und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im nördlichen Plangebiet und das Abrücken der Bebauung sowie mit passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen auf die den Schallquellen abgewandten Gebäudeseiten) gelöst. Da die Immissionsrichtwerte nur während der Nachtzeit um maximal 2 dB(A) überschritten werden, wird die Orientierung lediglich für die zum Schlafen bestimmte Räume festgesetzt. Dies wird als ausreichend erachtet, da sich während der Nachtzeit die meisten Menschen in den zum Schlafen bestimmten Räumen aufhalten. Zur Verifizierung der prognostizierten Schall-Immissionen im Plangebiet wurden zwei Messungen der Schall-Immissionen der Freilichtbühne an der am stärksten betroffenen Baugrenze durchgeführt. Bei beiden Messungen (Freilichtspiele und Fremdveranstaltung) wurde ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) während der lautesten Nachtstunde ermittelt, d.h. der Immissionsgrenzwert der Freizeitlärm-Richtlinie für ein Mischgebiet wird gerade eingehalten. Eine Überschreitung des Richtwertes ist daher nicht bei jeder Veranstaltung zu erwarten, sondern nur bei einer sehr hohen Frequentierung des Fußweges. Die Freizeitlärm-Richtlinie hält bei seltenen Ereignissen (maximal zehn Tage im Jahr) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Nachtzeit um 10 dB(A) für zumutbar. Da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Plangebiet nicht jede Nacht und nur in einem begrenzten Zeitraum (in den ersten beiden Nachtstunden, d.h. 22:00 - 24:00 Uhr) auftreten, erscheint es zumutbar, dass an diesen wenigen Tagen, an welchen Überschreitungen von maximal 2 dB(A) auftreten, eine Stoßlüftung der nicht von den Schallquellen wegorientierten Wohnräume vorgenommen wird. Da sich der Einwirkort gemäß der TA Lärm 0,50 m vor dem öffenbaren Fenster befindet, wurde gleichzeitig die Festsetzung von nichtöffenbaren Fenstern in den zum Schlafen bestimmten Räumen an der Süd- und Westfassade aufgenommen.

– Nach Betrachtung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist der Eingriff in das Schutzgut als moderat einzustufen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung), Ansiedelung von Gewerbebetrieben, evtl. Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Das Wegkreuz im Osten des Plangebietes bleibt bei Durchführung der Planung erhalten. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege in Bayern zu benachrichtigen.

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

- Eine Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

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

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung. Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Grünlandumbruch), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelba-

rer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

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

9.2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland	Der Lebensraum und die Nahrungsgrundlage "Intensivgrünland" werden durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes	Eingriff erheblich

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

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Bodenabtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

9.2.4.4 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlags-Wassers im Geltungsbereich (Retenti-	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlags-Wasser

		onsmulde); Verwendung sickerfähiger Beläge	wird vollständig unschädlich versickert. Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits sehr gering

9.2.4.5 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen im Randbereich von klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung kleiner und weniger Baukörper, Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden.
Bebauung einer Hanglage am Ortsrand	Einschränkung des Luftaustausches	lockere Bebauung, die nicht quer zum Luftstrom zur Koppach hin verläuft	unerheblich, da der Luftaustausch zwischen Siedlung und Koppach weiter gewährleistet ist

9.2.4.6 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von Gebäuden, teilweise in gut einsehbarer Hanglage	Zusätzliche Baukörper wirken störend im Hangbereich.	Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden, max. zweigeschossige Baukörper, Ortsrandeingrünung	Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Eingrünung an allen Randbereichen werden die Gebäudekanten aufgelockert.

9.2.4.7 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Land-

schaftsbild (Kategorie I).

9.2.4.8 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o.g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).

9.2.4.9 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes mit Wegekreuz im Bereich des östlichen Mischgebietes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss Nadelgehölzen in privaten Flächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

9.2.4.10 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld A I, unterer Wert). Der untere Wert ergibt sich aus den aufwändigen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen im Plangebiet. Bei einer Eingriffs-Fläche von 23.504 m^2 ergibt sich daraus

eine erforderliche Ausgleichsfläche von 7.051 m². Die Eingriffs-Fläche summiert sämtliche Bauflächen im Geltungsbereich. Die Grün- bzw. Ausgleichsflächen sind nicht einbezogen. In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensations-faktor	Fläche (m²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m²)
Grünland/Planung WA/MI	A I	0,3	23.504	7.051
Summe			**23.504**	**7.051**

9.2.4.11 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches (6.095 m²). Der verbleibende Ausgleichsbedarf muss extern erbracht werden. Die Fläche befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1796 der Gemarkung "Kimratshofen".

9.2.4.12 Als interne Maßnahme wird eine Umwandlung des vorhandenen Intensiv-Grünlandes in eine Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in lockeren Gruppen und einem naturnah gestalteten Tümpel als Retentionsbereich angestrebt. Die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze ist über die Symbole in der Planzeichnung geregelt. Die übrige Wiesenfläche ist 2-schürig zu mähen (1. Mahd ab Juni) und ohne Düngung extensiv zu pflegen. Die Maßnahmen finden auf der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes statt.

9.2.4.13 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich ebenfalls um intensiv genutztes Grünland in Waldrandlage. Die Fläche grenzt östlich an ein bestehendes Feuchtbiotop an. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 1.880 m². Der verbleibende Bereich von 924 m² wird in das gemeindliche Ökokonto eingebucht.

9.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf der externen Ausgleichsfläche vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Anpflanzung von 2 Reihen mit fruchttragenden Gehölzen im westlichen Waldrandbereich, siehe dazu auch Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen", sehr gut eignen sich z.B. Vogelkirsche, Wildapfel, Wildpflaume
- Vorgelagert sind mehrreihig weitere Sträucher zu pflanzen, siehe dazu auch Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen", sehr gut eignen sich z. B. Salweide, Hasel, Kornel-

kirsche, Heckenkirsche, Wildrose, Schlehe.

– Die Restfläche soll ausgehagert werden. Dazu ist die Fläche zuerst zu fräsen. Anschließend soll eine regionale Kräutergrasmischung mit Stauden ausgebracht werden (z.B. Saatgut der Firma "Rieger-Hofmann"). Die Fläche ist bei einmaliger Spätmahd (ab August) mit Abtransport des Mahdguts und Verzicht auf Düngung oder Ausbringung von Gülle extensiv zu pflegen.

9.2.4.15 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland) wird durch die Schaffung vielfältigerer Lebensräume ausgeglichen. Die Anpflanzung von Gehölzen und der Verzicht auf Düngung führen zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen.

9.2.4.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m^2
Grünland (Teilfläche der Fl.-Nr. 1796	extern	intensiv genutztes Grünland	Pflanzung von Gehölzen, Entwicklung von Extensivgrünland	956
Grünland im südlichen Geltungsbereich	intern	intensiv genutztes Grünland	Umwandlung des vorhandenen Grünlandes in eine Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in lockeren Gruppen in Verbindung mit extensiver Nutzung, Anlage einer naturnahen Retentionsmulde	6.095
Summe				**7.051**

9.2.4.17 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 1796) ausgeglichen.

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

9.2.5.1 Es wurden weitere Standortalternativen im Bereich von Altusried geprüft. Aus den in Punkt 8.2.4.1 genannten Gründen stehen dem Markt Altusried keine weiteren Flächen zur Verfügung.

9.2.5.2 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden Alternativen erarbeitet, die sich im Wesentlichen in städtebaulichen Kriterien unterscheiden (siehe dazu Punkt 8.2.5, Vorentwurfs-Alternativen).

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

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

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

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

9.3.1.3 Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Ergebnisvermerk vom 10.05. des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 03.05.2012 im Landratsamt Oberallgäu
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße" des Büros Sieber in der Fassung vom 21.03.2013
- Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft vom 05.03.2012
- Bericht zu zusätzlichen Bodenanalysen der ICP Ingenieurgesellschaft vom 14.03.2012

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

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

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

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

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

chungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

9.3.4.1 Durch den Bebauungsplan werden ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Altusried ausgewiesen.

9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 3,14 ha.

9.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung. Lediglich im Westen des Plangebietes grenzt das Wasserschutzgebiet "In der Hölle" Zone IIIa an. Es ist von der Planung nicht betroffen.

9.3.4.4 Auf der überplanten Fläche befindet sich eine intensiv genutzte Wiesenfläche. Südlich des Plangebietes befinden sich Wiesenflächen des Koppach-Talraumes, im Norden grenzt bestehende Wohnbebauung an. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab. Das Plangebiet wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die Immissionsbelastung (Lärm/Geruch) ausgehend von der Straße sowie des Freibades und der Freilichtbühne und der Pferdehaltung im Nordwesten beeinträchtigt. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine geringe/mittlere Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (geplante Wohnnutzung in der Nähe von Emissions-Quellen), auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinflussung von Sichtbeziehungen) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung.

9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch Festsetzungen zu Höhen und Gebäuden sowie eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich dienen folgende Maßnahmen: Aufwertung der Flächen sowohl intern als auch extern für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes; Pflanzung von lockeren Gehölzgruppen einheimischer Arten, Anlage eines Kleingewässern in Form eines naturnah gestalteten Retentionsbereiches (interne Ausgleichsfläche)

9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann vollständig abgedeckt werden.

9.3.4.7 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper lassen für den Typ 1 am Ortsrand lediglich Satteldächer zu. Im zentralen Bereich sind durch den Typ 2 die Dachformen Sattel- und Walmdach zulässig, im nördlichen Bereich durch den Typ 3 Sattel- und Pultdach. Für den Typ 4 werden neben dem Satteldach auch zusätzlich noch Flachdächer für Hauptgebäude mit gewerblicher Nutzung zugelassen. Für gewerblich genutzte Gebäude wird auf diese Weise ein Gestaltungs-Spielraum angeboten, der eine wirtschaftliche und zweckgebundene Konstruktionsweise ermöglicht. Im Gesamten lassen diese Dachformen für den Hauptbaukörper großen Gestaltungsspielraum für die Bauherrschaft. Diese Dachformen entsprechen zum einen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und zum anderen lassen sie Spielraum für eine moderne Bauweise. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht sowohl den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt auch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

10.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten sieht zum einen Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile als auch eine Koppelung mit der Gebäudelänge vor. Ab einer Dachneigung von 24° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 24° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

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

10.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

10.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Sie orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

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

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

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

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

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Abstandsflächen

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

10.2.2 Stellplätze und Garagen

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

10.2.2.2 Ergänzende Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze werden nicht getroffen. Es gilt die Stellplatz-Satzung des Marktes Altusried in Ihrer jeweils aktuellen Fassung.

11 Begründung – Sonstiges

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen.

11.1.1.4 Der Investor beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten. Gerade im nördlichen Bereich, im Übergang vom bestehenden zum geplanten Gebiet, ist bewusst die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) mit einem Abstand von 5,00 m ausreichend von den bebauten Grundstücken abgerückt.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,14 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,35	11,2 %
Baufläche als MI1	0,89	28,3 %
Baufläche als MI2	0,77	24,5 %

Öffentliche Verkehrsflächen (Planung)	0,26	8,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,18	5,7 %
Öffentliche Grünflächen	0,69	22,0 %

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 12,9 %

11.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 50

11.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 24

11.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 125

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: das Abwassernetz der Marktgemeinde Altusried

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: das Wasserversorgungsnetz der Marktgemeinde Altusried

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: die Lech-Elektrizitätswerke GmbH (LEW)

11.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an: das Hauptnetz der Erdgas Schaben GmbH

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

11.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (Netto, ohne Nebenkosten):

Verkehrsflächen	€	321.000,-
Öffentliche Grünflächen	€	5.000,-
Schmutzwasserkanal und Hausanschlüsse	€	107.000,-
Regenwasserkanal, Hausanschlüsse und Regenrückhaltebereich	€	189.000,-
Wasserleitung, Hausanschlüsse und Verlegung	€	147.000,-
Straßenbeleuchtung und Telekom	€	29.000,-
Interne Ausgleichs-Maßnahmen (ohne naturnahen Retentionsbereich)	€	10.000,-
Externe Ausgleichs-Maßnahmen	€	5.500,-
Gesamt	**€**	**813.500,-**

11.3 Zusätzliche Informationen

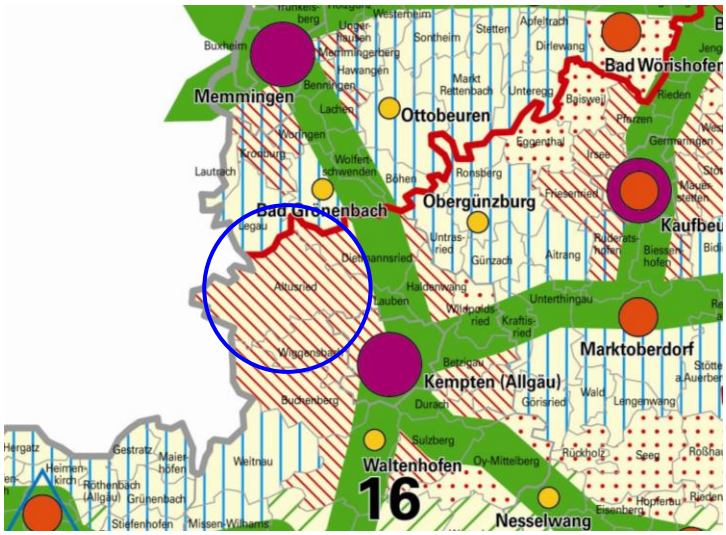
11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 25.07.2013 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.07.2013 bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.07.2013 enthalten):

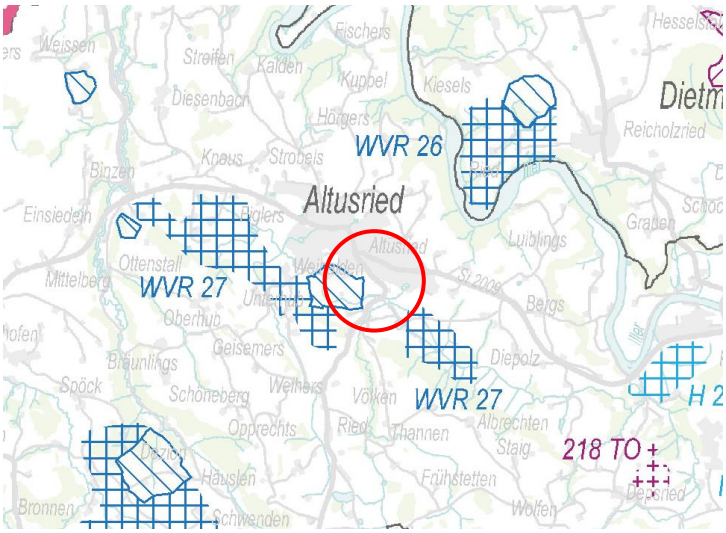
- Änderung der Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet: Entfall WA 2 und Änderung des WA 1 in WA
- Ergänzung der Festsetzung zur maximalen Wandhöhe über NN
- Redaktionelle Änderung der Festsetzung zur Firsthöhe über NN
- Aufnahme einer Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen, die von Wohnbebauung freizuhalten sind
- Aufnahme zusätzlicher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und Ergänzung der Festsetzung
- Entfall der Festsetzung zum Versorgungsstreifen
- Änderung der Lage und der Abgrenzung des Regenrückhaltebereiches
- Ergänzung der Immissionsschutz-Festsetzung 1

- Entfall der Hinweise zu den Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser
- Entfall der Hinweise zum Versickern von Niederschlagswasser
- Aufnahme eines Hinweises zum ehemaligen Kläranlagenstandort
- Aufnahme eines Hinweises zum Feuerbrand
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

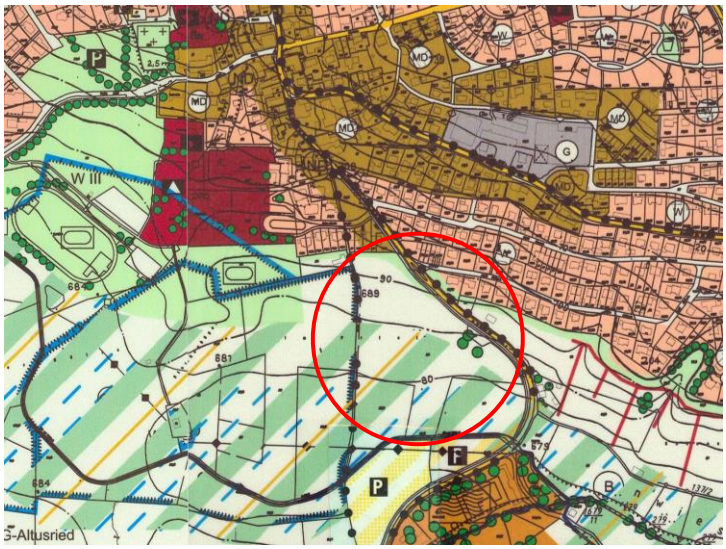
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren



Blick von Südwesten auf den Geltungsbereich. Im Vordergrund rechts die Parkplätze der Freilichtbühne, links der "Enge Weg"

Blick von Süden vom Parkplatz der Freilichtbühne auf den Geltungsbereich und den südlichen Ortsrand von Altusried

Blick von Südosten auf die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche

Blick auf die nordwestlich des Geltungsbereiches befindliche Pferdehaltung und den "Enge Weg"

Blick von Südwesten auf die an der Kreisstraße "OA 15" befindliche Baumgruppe

Blick auf den Wassergraben (Koppach/Höll- und Stigisbach) am südlichen Rand des Geltungsbereiches

14 Verfahrensvermerke

14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Altusried, den ....

(H. Kammel, 1. Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt. Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Bekanntmachung am .....) der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Altusried, den ....

(H. Kammel, 1. Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

Altusried, den ....

(H. Kammel, 1. Bürgermeister)

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Altusried, den ....

(H. Kammel, 1. Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Altusried, den ....

(H. Kammel, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Altusried, den ....

(H. Kammel, 1. Bürgermeister)

14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

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

Altusried, den ....

(H. Kammel, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 21.03.2013

Plan geändert am: 25.07.2013

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Eppinger)

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