

Markt Altusried

Einbeziehungssatzung "Nördlich der Schule"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 8
4	Hinweise und Zeichenerklärung 9
5	Satzung 16
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 18
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB 22
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 28
9	Begründung – Sonstiges 29
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 31
11	Verfahrensvermerke 32

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

- 2.1 GR 500 m² **Maximal zulässige Grundfläche** für Gesamtbaukörper inkl. Garagen bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV)
- 2.2 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 150 m² überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 GH m ü. NN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV)
- 2.4 WH m ü. NN **Maximal zulässige Wandhöhe über NN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV)
- 2.5 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität)

sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

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

2.6



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Gesamtbaukörper inkl. Garage), nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig

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

2.7

Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im einbezogenen Bereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- In dem einbezogenen Bereich sind zur Eingrünung mindestens 12 Gehölze aus mindestens 4 verschiedenen Arten aus der unten genannten Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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 Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für den einbezogenen Bereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

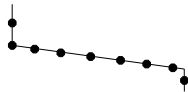
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> ,
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>

Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Salix purpurea
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.8



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.9



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "Nördlich der Schule" des Marktes Altusried

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

3.1 Dachform Satteldach

Dachform für Hauptgebäude; im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude Satteldächer unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben zulässig:

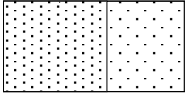
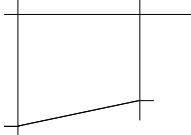


Satteldach; zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig.

Zur Einhaltung der Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachausparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Die o.g. Vorschriften zur Dachform gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.4  **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.5 **Förderung der Artenvielfalt**
Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).
Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schiebetor) sollen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Auf die Bestimmungen der Einfriedungssatzung des Marktes Altusried wird verwiesen.
- 4.6 **Gebietseigenes Saatgut**
Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)).

Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

4.7 Insektenvielfalt

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen verwendet werden. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen.


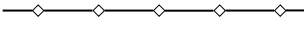
Es sollten nur Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).

4.8 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

4.9 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. 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.

- 4.10  110kV-Freileitung **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 110-kV-Freileitung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.11 **Unterpflanzungen der 110-kV-Freileitung** Unterpflanzungen im Bereich der 110-kV-Freileitung sind nur mit niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen vorzunehmen, so dass bei Endwuchshöhe noch mindestens ein Abstand, ausgehend vom Leiterseil bei größtem Durchhang und maximaler seitlicher Ausschwingung, von vier Metern zur Leitung verbleibt.
- 4.12  Regenwasser-Kanal **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Regenwasser-Kanal und Schmutzwasser-Kanal.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.13 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser** Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:
- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
 - Tiefe max. 0,30 m
 - Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
 - Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
 - Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
 - Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügten Pflastersteinen, o.ä.
 - Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
 - Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. 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.

4.14 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial

nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.15 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Nördlich der Schule" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.16 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).

Die überplanten Flächen liegen in räumlicher Nähe zum Bodendenkmal "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Krugzell". 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.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-

Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Bauausschuss des Marktes Altusried die Einbeziehungssatzung "Nördlich der Schule" in öffentlicher Sitzung am 10.12.2020 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Nördlich der Schule" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 02.12.2020.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung richtet sich nach den in der Einbeziehungs-Satzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Nördlich der Schule" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 02.12.2020. Der Einbeziehungssatzung wird die Begründung vom 02.12.2020 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 der Einbeziehungssatzung zuwider handelt.

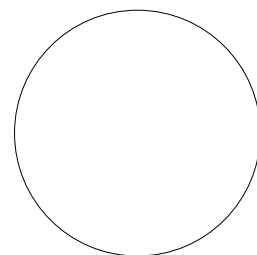
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung "Nördlich der Schule" des Marktes Altusried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Altusried, den

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



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen des Altusrieder Orts-Teiles Krugzell.
- 6.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 8 und 8/7 (beide Gemarkung Krugzell). Der Geltungsbereich wird aktuell als Grünfläche genutzt.
- 6.1.1.3 Östlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung an den Straßen "Mesnergasse" und "Pfarrwaldweg". Diese sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Im weiteren Verlauf schließt die Kirche "St. Michael", der Gasthof "Zum Hirsch" und eine Bankfiliale an. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Grundschule Krugzell (Fl.-Nr. 11, Gemarkung Krugzell). Die Westwand der Grundschule mit südlich anschließendem Anbau ragt über den Abschluss des Wohngebietes hinaus und prägt somit den angrenzenden Geltungsbereich baulich. Westlich des Geltungsbereiches schließt sich Grünfläche an. Nördlich ragt ein weiteres mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück über den bisherigen Ortsrand hinaus (Fl.-Nr. 2, Gemarkung Krugzell). Der über den Ortsrand hinausragende westliche Teil ist zwar nicht bebaut, jedoch als Garten angelegt und wirkt daher als Verlängerung des baulich geprägten Teiles. Auch dieses Grundstück prägt damit den Geltungsbereich baulich. Weiter im Norden befindet sich die Kita St. Michael. Der Geltungsbereich ist also von drei Seiten von Bebauung bzw. der Verlängerung der Bebauung geprägt.
- 6.1.1.4 Für die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) liegen die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen vor. Die Planung stimmt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überein, zumal dieser Bereich im Flächennutzungsplan als "Dorfgebiet (MD)" dargestellt ist.
- 6.1.1.5 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches fällt von Osten nach Westen auf einer Länge von ca. 70 m um ca. 8 m ab. Dies entspricht einer Steigung von durchschnittlich $6,5^\circ$ beziehungsweise 11,4 %.

6.1.2 Erfordernis der Planung

- 6.1.2.1 Der Ortsrand des Orts-Teiles Krugzell wirkt durch die oben genannten baulichen Verlängerungen unruhig und prägt den östlichen Teil des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 8. Für den genannten Bereich liegt nun konkrete Anfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses vor, welches sich von Kubatur und Gestaltung gut in die bestehende Bebauung einfügt. Der Bereich ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten. Da Wohngebäude nicht zu den privilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB gehören, ist eine Wohnbebauung hier aktuell nicht zulässig. Dem Markt ist jedoch daran gelegen, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Gleichzeitig möchte der Markt den Ortsrand abrunden. Hierzu ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung notwendig.

Mit der Möglichkeit, einzelne Festsetzungen zu treffen, hat der Markt darüber hinaus städtebauliche und gestalterische Steuerungsmöglichkeiten, um eine geordnete Entwicklung des Ortsrandes zu sichern. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.1.3 Übergeordnete Planungen

6.1.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.1.3.2 Die Markt Altusried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Der überplante Bereich ist hierin "Dorfgebiet (MD)" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

6.1.3.3 Durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im überplanten Bereich nicht erforderlich, da hierbei das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB der Planung nicht zu Grunde gelegt werden muss. Zunächst ergibt sich dies aus dem Wortlaut des § 34 Abs. 4 BauGB. Bei der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist die Darstellung im Flächennutzungsplan explizit als Voraussetzung genannt. Eine solche Vorgabe ist bei der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gerade nicht formuliert (so auch Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger § 34 Rn. 118b).

Vielmehr gilt der Grundsatz, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Dies ist jedoch im Einzelfall von der konkreten Darstellung im Flächennutzungsplan sowie vom Umfang der einbezogenen Flächen abhängig.

Die vorliegende Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, denn es handelt sich lediglich um eine kleine Fläche von ca. 0,47 ha, die einbezogen werden soll und auf der, auch auf Grund der getroffenen Festsetzung, maximal ein Gebäude verwirklicht werden kann. Im Verhältnis zum bestehenden Ortsteil, besitzt die Fläche eine eher untergeordnete Bedeutung und rundet den bestehenden Ortsteil städtebaulich sinnvoll Richtung Westen ab. Aus diesen Gründen wird die geordnete städtebauliche Entwicklung als gewährleistet angesehen.

6.1.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Östlich des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich als archäologisches Denkmal die "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Krugzell (Aktennummer D-7-8227-2008)" sowie das Baudenkmal "Kath. Pfarrkirche St. Michael, Saalbau mit eingezogenem Chor und westlichem Satteldachturn (Aktennummer D-7-80-112-38)". Auf das gültige Denkmalschutzrecht wurde verwiesen.

6.1.4 Anwendungsvoraussetzungen

6.1.4.1 Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB eingehalten sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägte, einzelne, dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbart. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

6.1.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.1.5.1 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen wird, Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben verkörpern (Wiedergabe des Ortsbildes, Städtebau, Naturschutz, Landschaftsbild). Die Festsetzungen schaffen Vorgaben für die Bebauung und orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden im Ort und dem landschaftstypischen Erscheinungsbild des Oberallgäus. Sie verhindern die Bebauung mit ortsunüblichen und die Landschaft negativ beeinflussenden Gebäuden.

6.1.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das Erfordernis zur Erhaltung des Ortsbildes und der Wiedergabe der prägenden Bestandsbebauung.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Der festgesetzte Wert greift die östlich und südlich anschließenden Bestandsbebauung auf. Während östlich vorwiegend kleinere Einfamilienhäuser bestehen, schließt sich südlich der deutlich massivere Baukörper der Grundschule Krugzell an. Bei der Betrachtung des Ortsrandes wirkt ein kleines Einfamilienhaus neben der Schule eher unterdimensioniert. Um die Vorprägung der umgebenden Bebauung aufzunehmen, wird mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung auch ein Baukörper zulässig, der eine höhere Grundfläche aufweist als das typische Einfamilienhaus, allerdings weniger als die südlich liegende Grundschule Krugzell. Der nun zulässige Baukörper orientiert sich mehr am prägnanten Baustil des "Allgäuer Bauernhauses". Dieser prägnante Baustil ist auch in der Umgebung vorhanden, so zum Beispiel südlich der Grundschule auf dem Fl.-St. Nr. 9. Mit den vorliegenden gestalterischen Festsetzungen wird die Wirkung des Baukörpers dennoch auf ein verträgliches Maß beschränkt.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für das Baugrundstück aufgrund der langen benötigten Zufahrt nicht ausreichend. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Ter-

rassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 150 m² zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten.

- 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. Die Festsetzung unterschiedlicher Wand- und Firsthöhen für den nördlichen und südlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche garantiert eine optische Gliederung.

- 6.1.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt.

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird die Vorprägung der bestehenden Gebäude aufgenommen. Die Grundschule Krugzell bildet mit ihrer Westwand und dem anschließenden Anbau einen prägnanten gestalterischen Abschluss. Dieser wird mit der Baugrenze verbindlich fortgesetzt.

6.1.6 Verkehrsanbindung und Infrastruktur

- 6.1.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den "Pfarrwaldweg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Ortsstraße" besteht eine Anbindung an die Staats-Straßen ST 2009 und ST 2377.
- 6.1.6.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Krugzell" gegeben.
- 6.1.6.3 Im Bereich befindet sich eine 110-kV-Freileitung. Deren Belange werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

7.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Krugzell, östlich des Hauptortes Altusried. Es grenzt im Südosten an die Grundschule Krugzell und im Osten an bestehende Wohnbebauung an. Im westlichen Anschluss an den einbezogenen Bereich liegt die freie Landschaft, die als Grünland landwirtschaftlich genutzt wird. Etwa 100 m nordwestlich verläuft die Staatsstraße St 2009, an der das Gewerbegebiet Krugzell liegt. Das Plangebiet selbst wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im westlichen Teil des einbezogenen Bereiches verläuft zudem eine 110 kV-Freileitung von Nord nach Süd.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche in Ortsrandlage. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands).

Da die benachbarte Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten),

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 200 m nördlich entlang der Iller ("Iller mit Begeltivegetation zwischen Lauben und Biberschwan", Nr. 8227-0083, Teilflächen 6 und 7). Jenseits des bereits genannten Gewerbegebietes liegt in einer Entfernung von ca. 670 m nordwestlich des einbezogenen Bereiches das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen in den Märkten Altusried und Dietmannsried" (LSG 00284.01).

- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Im Gebiet stehen die sandig-kiesigen Niederterrassen- und Spätglazialschotter der Würmeiszeit an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind, und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Laut der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt steht im Plangebiet ein Bodenkomplex aus Gleyen, Anmoorgleyen und Pseudogleyen aus Feinsand bis Schluff an (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig. Der einbezogene Bereich ist derzeit vollständig unversiegelt, jedoch durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Die vorkommenden Böden können ihre Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Standort für die Landwirtschaft noch unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Iller, die etwa 200 m nördlich des einbezogenen Bereiches verläuft. Auf Grund der Hanglage ist insbesondere bei Starkregenereignissen mit oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche in Ortsrandlage, auf der sich in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Da die benachbarte Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Durch von dem nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen können sich in gewissem Maße Schadstoffe in der Luft anreichern. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum dennoch von einer eher gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Marktgemeinde Altusried liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften der Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge (Naturraum "Voralpines Moor- und Hügelland"). Der Ortsteil Krugzell liegt direkt an einer Flussschleife der Iller, die in diesem Bereich z.T. auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Beim einbezogenen Bereich selbst handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche in westlicher Ortsrandlage. Sie weist ein Gefälle in Richtung Westen auf. Das Plangebiet ist von der freien Landschaft aus gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung eines Baukörpers und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischenliegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen. Das gleiche gilt für das o.g. Landschaftsschutzgebiet. Zudem verhindert das bestehende Gewerbegebiet Blickbeziehungen zwischen dem einbezogenen Bereich und der Iller.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich des neuen Baukörpers bzw. der Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück mit einer Größe von etwa 4.485 m² handelt. Ein Teil des westlichen Bereiches kann zudem auf Grund des zur Freileitung einzuhaltenden Sicherheitsabstandes nicht bebaut werden.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser sollte soweit möglich weiterhin über die belebte Bodenzone versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeführt.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der

zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Der westliche Ortsrand wird durch die Planung nur unwesentlich vorverlagert, da die geplante Baugrenze nicht über die Gebäudeflucht der Grundschule, die ebenfalls am westlichen Ortsrand liegt, hinausragt. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Durch die Festsetzung einer bebaubaren Grundfläche (GR) von 500 m² wird die mögliche Neuversiegelung begrenzt und der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert. Auf der verbliebenen Grundstücksfläche kann das Niederschlagswasser weiterhin über die belebte Bodenzone versickern.
- 7.2.3.3 Auf dem privaten Baugrundstück ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.6 Damit der private Zier- und Nutzgarten möglichst naturnah gestaltet wird sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 7.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch

eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB:

7.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann wie nachfolgend dargelegt nicht grundsätzlich in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Dennoch beabsichtigt die Marktgemeinde, das vereinfachte Verfahren anzuwenden und begründet dies nachfolgend:

7.2.4.2 Planungsvoraussetzungen (Leitfaden Punkt 0.):

– Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan: nein

Bei der vorliegenden Planung soll kein Bebauungsplan, sondern eine sogenannte Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im einbezogenen Bereich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Die nähere Umgebung des Ortsteiles Krugzell ist – mit Ausnahme der benachbarten Schule – von kleinteiligen Wohnhäusern mit Gärten geprägt. Es ist also im einbezogenen Bereich damit zu rechnen, dass dort ebenfalls nur ein Wohnhaus mit Garten geplant und zulässig ist. Die Möglichkeit der Umsetzung eines größeren Vorhabens, das einen größeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und deshalb die Anwendung des Regelverfahrens für die Abarbeitung der Eingriffsregelung bedingt, ist nicht gegeben. Zudem ist eine Bebauung im westlichen Teil des einbezogenen Bereiches, also spornhaft in die Landschaft hinaus, auch auf Grund der dort von Nord nach Süd verlaufenden 110kV-Freileitung nicht möglich, da mit baulichen Anlagen ein Sicherheitsabstand zu der Leitung eingehalten werden muss. Die Marktgemeinde Altusried befindet daher, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem sogenannten vereinfachten Verfahren möglich ist.

7.2.4.3 Vorhabens-Typ (Leitfaden Punkt 1.):

– Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (gemäß der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs), Maß der baulichen Nutzung: GRZ im Durchschnitt $\leq 0,30$; ja

7.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (Leitfaden Punkt 2.):

– Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraum-Verbesserung werden im Bebauungsplan vorgesehen: ja, siehe Konzept zur Grünordnung

7.2.4.5 Schutzgut Boden (Leitfaden Punkt 3.):

– Der Versiegelungs-Grad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt: ja, siehe Konzept zur Grünordnung

- 7.2.4.6 Schutzgut Wasser (Leitfaden Punkt 4.):
- Ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser liegt vor: ja
 - Quellen, Quellfluren, Wasser führende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt: ja
 - Geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind im Baugebiet vorgesehen: ja, siehe Konzept zur Grünordnung
- 7.2.4.7 Schutzgut Luft/Klima (Leitfaden Punkt 5.):
- Die Planung berücksichtigt Frischluftschneisen: Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluft-Entstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.
- 7.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild (Leitfaden Punkt 6.):
- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an: ja, im Osten
 - Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche: Es werden keine dieser Bereiche beeinträchtigt.
 - Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: siehe Konzept zur Grünordnung
- 7.2.4.9 Die so genannte vereinfachte Vorgehensweise kann daher angewandt werden. Die vereinfachte Vorgehensweise beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres Vorgehen (Regelverfahren) zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden demnach verbindlich vorgesehen.
- 7.2.4.10 Die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen sind damit ausgeglichen bzw. können auf ein Mindestmaß reduziert oder vermieden werden. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen in der Satzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 8.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Dachform Satteldach. Damit wird die städtebauliche Kontinuität zum bestehenden Ortsbild gewährleistet.

9.1.1 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.
- 9.1.1.2 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, Dachform) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,47 ha

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: das Abwassernetz der Marktgemeinde Altusried
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: das Wasserversorgungsnetz der Marktgemeinde Altusried
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: die Lech-Elektrizitätswerke GmbH (LEW)
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: das Hauptnetz der Erdgas Schaben GmbH
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)
- 9.2.2.7 Durch die Einbeziehungssatzung "Nördlich der Schule" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

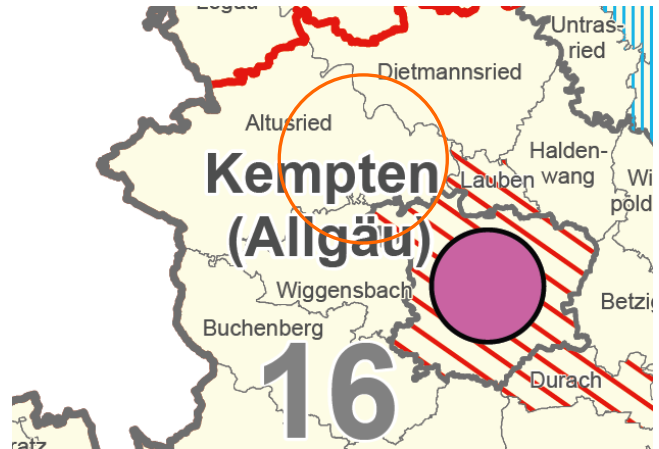
9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Bauausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.12.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Bauausschuss-Sitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse

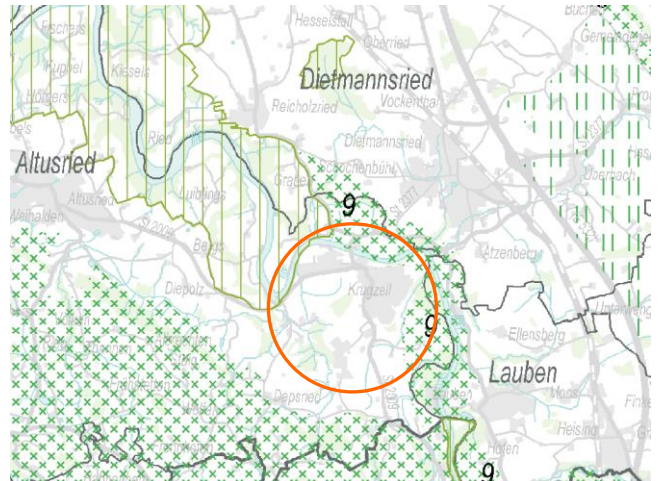
im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Bauausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 10.12.2020 enthalten):

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Redaktionelle Überarbeitung des Verweises auf die Feuerbrandverordnung
- Ergänzung des Hinweises zur Förderung der Artenvielfalt um Hinweise zur Gestaltung von Einfriedungen
- Überarbeitung des Hinweises zu Gebietseigenem Saatgut
- Ergänzung eines Hinweises zu Unterpflanzungen der 110-kV-Freileitung
- Änderungen und Ergänzungen zur Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

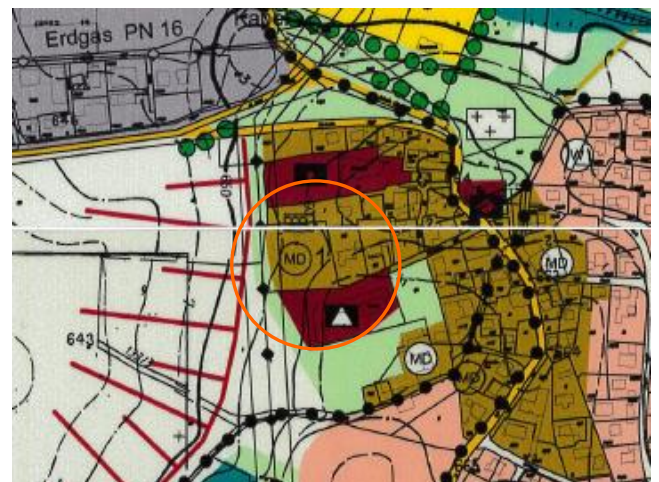
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Dorfgebiet", der Bereich der roten T-Linie "Besonders exponierte Kuppen und Hänge" ist nicht betroffen



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom 16.07.2020. Der Beschluss wurde am 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Altusried, den

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

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.10.2020 bis 06.11.2020 (Entwurfassung vom 07.09.2020; Bekanntmachung am 25.09.2020 (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) statt.

Altusried, den

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

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 21.09.2020 (Entwurfassung vom 07.09.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Altusried, den

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom 10.12.2020 über die Entwurfsfassung vom 02.12.2020 .

Altusried, den

.....

(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Nördlich der Schule" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Altusried, den

.....

(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Nördlich der Schule" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Altusried, den

.....

(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 07.09.2020

Plan geändert am: 02.12.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination

Christopher Berberich

Stadtplanung und Projektleitung

David McLaren

Landschaftsplanung

Dorothee Clausen

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. David McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".