

Markt Altusried

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Poststraße"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 13
4	Hinweise und Zeichenerklärung 16
5	Satzung 23
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 25
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 36
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 42
9	Begründung – Sonstiges 47
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 50
11	Begründung – Bilddokumentation 51
12	Verfahrensvermerke 52

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405, 408)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Boarding House/ Wohnen/ Ferienwohnung

Gebiet "Boarding House/Wohnen/Ferienwohnung"

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Wohnungen, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben. (ständig wechselnder Personenkreis, d.h. keine so genannten Zweitwohnungen)

Zulässig sind:

- Boarding House - Gebäude als Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit zehn Zimmern (20 Betten) zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises; inklusive sieben Stellplätzen. Die Räume zur Unterbringung der Gäste dürfen über eine von den Gästen eigenständig nutzbare Kochgelegenheit (Küchen, Kochnischen etc.) verfügen.
- Ein dem Boarding House - Gebäude und Boarding House - Gästen zugeordneter Raum für Aufenthalt, Seminare, Cafe und kleinen Veranstaltungen mit ca. 40 m² Raumgröße.
- Eine im Boarding House - Gebäude enthaltene Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Hausmeisterwohnung), die den in dem Gebiet " Boarding House/Wohnen/Ferienwohnung" zulässigen Einrichtungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind, inklusive zwei Stellplätzen.
- Ein Wohnhaus mit acht Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis inklusive Terrassen und Balkone sowie acht Stellplätzen.
- Wohnhäuser mit bis zu acht Eigentumswohnungen (davon zwei Singlewohnungen mit ca 50 m²) inklusive Terrassen und Balkone sowie vierzehn Tiefgaragenplätzen.

Dem Sondergebiet "Boarding House/Wohnen/Ferienwohnung" sind die Immissionswerte eines allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

- 2.2 GR 1.100 m² **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 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; siehe Planzeichnung)
- 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; siehe Planzeichnung)
- 2.5 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe 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 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wand-

höhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 4,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

2.7



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.8



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); 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)

2.9



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken**

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,50 m zwischen der Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;

- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

- 2.11  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken**
Die Einleitung von Regenwasser in den öffentlichen Kanal hat am bestehenden Kanal DN 900 in der Straße "Am Rain" zu erfolgen.
Der Gesamtabfluss aus dem Grundstück darf einen Wert von 9,11 l/s unter Berücksichtigung des Normregens von 114,1 l/s * ha (r15,1) nicht überschreiten. Dabei können Teile der Fläche ungedrosselt eingeleitet werden, solange der Gesamtabfluss der gedrosselten und ungedrosselten Wassermenge den Maximalwert von 9,11 l/s nicht überschreitet. Die erforderliche Rückhaltung ist nach DWAA117 nachzuweisen.
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 gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.16



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

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

2.17

Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18

Bodenbeläge in den privaten Grundstücken

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19



Gehrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers.

Flächen, für die **Gehrechte** erwirkt werden (siehe Planzeichnung)

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

2.20



Leitungsrecht zu Gunsten der Marktgemeinde Altusried.

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbar baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze, Carport mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

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

2.21



Aktive Lärmschutz-Maßnahme; an den nördlich gelegenen neun Pkw-Stellplätzen ist eine durchgehende fugendichte aktive Lärmschutz-Maßnahme (Carport) in einer Länge von 9,00 m gemäß der Planzeichnung zu errichten. Die Maßnahme ist nach Südosten abknickend in einer Länge von 5,00 m zu verlängern (Überdachung). Die Lärmschutz-Maßnahme ist mit einer Höhe von 2,50 m über Parkplatzniveau zu erstellen. Die Seiten des Carports können offenbleiben. Die Lärmschutz-Maßnahme muss ein Flächengewicht von mind. 10 kg/m² aufweisen.

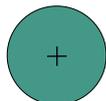
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22

Lärmschutztechnische Bestimmungen

Die Nutzung der Stellplätze, welche nicht im Bereich der aktiven Lärmschutz-Maßnahme liegen, ist auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken. Pkw können vor 22:00 Uhr dort geparkt und dürfen erst nach 6:00 Uhr bewegt sowie genutzt werden. Hierfür sind entsprechende Regelungen in der Hausordnung festzusetzen und die Bewohner sowie Besucher der Wohnungen darüber zu informieren. Zusätzlich sind Maßnahmen wie Schranken oder Ketten zur Einhaltung der Regelungen erforderlich.

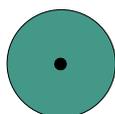
2.23



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.24



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Für die Neupflanzung ist eine Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) oder eine Baumart aus der Pflanzliste zu

"Pflanzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes" zu verwenden.

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

2.25 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes" zu verwenden.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26 Pflanzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken ausschließlich aus Laubgehölzen 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 Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

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>
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)

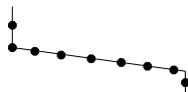
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</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	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



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

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

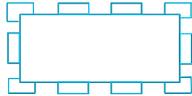
2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Poststraße" des Marktes Altusried.

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

2.29



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung werden wie folgt in Kraft gesetzt (BayBO).

Für die folgenden Wände (Bezeichnungen der Gebäude wie aus Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.03.2020) ergeben sich die Abstandsflächen aus der festgesetzten Wand- und Gebäudehöhe sowie den Baugrenzen: Die Südwand des mit "Ferienwohnungen" bezeichneten Gebäudes, die Nordwand der mit "Wohnen" bezeichneten Gebäudes sowie die Ostwand des mit "Boarding House" bezeichneten Gebäudes.

Für alle anderen Wände gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

3.2 Dachformen, Materialien und Farben

Die Regelung über die Gestaltung des Vorhabens ergibt sich aus der Verbindlichkeit des Vorhabens und Erschließungsplanes hinsichtlich der Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), der Dachmaterialien und -farbe, der Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen. Hierdurch ist gewährleistet, dass das Vorhaben entsprechend der konkretisierten Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt wird. Es entspricht den gestalterischen Vorstellungen des Markt Altusried, in diesem Bereich eine flächensparende und moderne Baukultur umzusetzen, welche der Beherbergung von Gästen und der Schaffung von Wohnungen in der Marktgemeinde dient.

3.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren.

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

- 3.4 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 4 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 10 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 15 m² nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 3.5 Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen beträgt zwei Stellplätze pro Eigentumswohnung größer 50 m², ein Stellplatz pro Eigentumswohnung kleiner 50m², zwei Stellplätze für die Hausmeisterwohnung, ein Stellplatz pro Ferienwohnung und ein Stellplatz je 3 Betten für den Beherbergungsbetrieb.
- Es besteht eine Abweichung von der bestehenden Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Altusried in der Zulassung von nur einem Stellplatz für die zwei Eigentumswohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 3.6 Einfriedungen und Stützkonstruktionen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Grundsätzlich gilt die Satzung zur Regelung von Grundstückseinfriedungen der Marktgemeinde Altusried (Fassung vom 07.02.2017)
- Es sind Einfriedungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
Maximal 1,20 m Höhe entlang von Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Plätze) und öffentlichen Flächen, sowie maximal 1,60 m Höhe zwischen privaten Flächen.
- Als Materialien sind Metall, Holz und lebende Hecken zulässig. Maschendraht ist nur in Kombination mit Hecken erlaubt. Steinmauern sind nur als einzelne Gestaltungselemente mit einer maximalen Breite von 2,0 m zugelassen, wobei der Abstand zwischen solchen Gestaltungselementen mindestens 4,0 m betragen muss

Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante des natürlichen Geländes des Baugrundstücks.

Einfriedungen müssen zum öffentlichen Grund einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten.

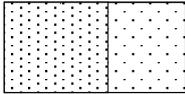
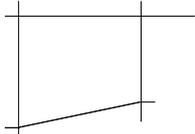
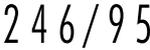
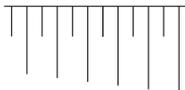
Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss gewährleistet sein. Dies kann beispielsweise durch einen ausreichenden Abstand der Einfriedung zur Oberkante des Geländes oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden.

Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen von Ortsdurchfahrten sind zu beachten und von Anlagen mit einer Höhe über 80 cm freizuhalten.

Für lebende Hecken sind nur einheimische Pflanzen (z. B. keine Thuja) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.

Für Einfriedungen dürfen keine grellen Farben verwendet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 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  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des zur Zeit der Planaufstellung des vorliegenden Änderung in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" des Marktes Altusried (siehe Planzeichnung);
- 4.4 Nr.;.....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 4.8 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- und Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG 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. des jeweiligen Jahres 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.

4.9



Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

4.10



Vorhandene Strauchgruppe (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

4.11 **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.

- 4.12 **Standorte für die Straßenbeleuchtung** Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Der Markt Altusried behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 4.13  **Wasserleitungen** unterirdisch, hier Wasserleitung der Marktgemeinde Altusried (siehe Planzeichnung)
- 4.14 **Überflutungsschutz** Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren, sollten entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen getroffen werden. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt.
- 4.15 **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 eventuell 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.

4.16 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 100-150 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.

4.17 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.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich der Markt Altusried vor, die

Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

Die Einmündung zur Straße "Am Rain" sollte auf eine Tiefe von 10,00 m ab Fahrbahnrand mit einer Längsneigung von der Straße "Am Rein" wegfallend ausgeführt werden. Die Neigung sollte mind. 0,5 % und max. 2,0 % betragen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Marktgemeinde Altusried, Rathausplatz 1 eingesehen werden.

4.18 Plangenaugigkeit

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

4.19 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), Art. 6 (bei Abstandsflächen) Art. 58 (bei Genehmigungspflicht) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), 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 Marktgemeinderat des Marktes Altusried den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Poststraße" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Poststraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 15.09.2020

§2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Poststraße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.09.2020. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 11.03.2020 Bestandteil der Satzung, welche die Grundzüge des Vorhabens, das heißt die Grund- und Umriss, die Dachform (einschließlich Dachneigung), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachmaterialien und -farbe, die Fassadengestaltung und -gliederung, sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen in den wesentlichen Zügen abbilden. Die Zuordnung der Nutzungen der einzelnen Gebäude ist detailliert im Durchführungsvertrag geregelt. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 15.09.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

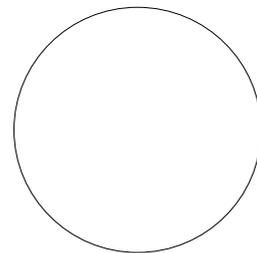
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Poststraße" der Markt Altusried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Poststraße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Altusried, den

.....
(Joachim Konrad, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 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 nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Poststraße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.2 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Poststraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich (Fl.-Nr. 246/95 und Teilfläche Fl.-Nr. 246/4) liegt im Hauptort Altusried nördlich der "Poststraße" sowie östlich der Straße "Am Rain" und befindet sich südlich einer Wohnbebauung, sowie westlich eines öffentlichen Parkplatzes.
- 6.1.2.2 Der Planbereich befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" (Fassung vom 12.11.1973, rechtsverbindlich seit 06.08.1974). Die Inhalte des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" werden für diesen Bereich vollständig durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Erfordernis der Planung

- 6.2.1.1 Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan "Altusried-Hauptschule" (Fassung vom 12.11.1973) setzt für den Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche fest. Im Anbetracht der Tatsache, dass die Fläche auf dem Flurstück 246/95 eine besonders hochwertige Fläche ist, die als öffentliche Grünfläche nur wenig effizient genutzt wird, während im Süden der "Poststraße" ausreichend Grünflächen vorhanden sind und im Marktgemeindegebiet ein Bedarf an zusätzlichen Wohnraum und touristischen Nutzungen besteht, ist der Markt bestrebt, diese Fläche intensiver zu nutzen. Nördlich des Geltungsbereiches schließt sich bereits Wohnbebauung an. Die Gemeinde ist bestrebt, solche Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen, um der Nachverdichtung den Vorzug

gegenüber der Erschließung neuer Baugebiet zu geben. Eine Erweiterung des angrenzenden Friedhofs ist nicht mehr erforderlich.

- 6.2.1.2 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Poststraße" ist die Umsetzung des Bauvorhabens "Poststraße". Das geplante Vorhaben sieht für das Grundstück mit der Flurnummer 246/95 eine gemischte Nutzung vor, die aus drei Baukörpern bestehen soll.
- 6.2.1.3 Für einen Baukörper ist die Einrichtung von Wohnungen vorgesehen, die der Bevölkerung zugutekommen. Im Markt Altusried besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum. Werden Wohnungen erstellt (im Gegensatz zu Einfamilienhäusern), ist dieser Wohnraum auch für Bevölkerungsgruppen attraktiv, die sonst auf dem Wohnungsmarkt nur wenige Angebote finden, zum Beispiel junge Paare und Familien, Senioren oder Alleinstehende. Die Wohnungen zeichnen sich durch eine gute Lage im Ortskern aus, von der aus zahlreiche Einrichtungen wie der Dorfladen, das Rathaus, ein Supermarkt, Getränkemarkt und weitere gut erreichbar sind.
- 6.2.1.4 Für einen weiteren Baukörper ist die Errichtung von Ferienwohnungen geplant. Altusried ist durch Fremdenverkehr geprägt; eine stetige Weiterentwicklung des Angebots ist notwendig, um in der schnelllebigen Tourismuswirtschaft angemessene Angebote bereitstellen zu können. Da die ganze Region Allgäu stark touristisch ausgelegt ist, muss davon ausgegangen werden, dass bei einer Vernachlässigung des Tourismus-Angebotes Gäste schnell auf die anliegenden Gemeinden ausweichen. Unten den Allgäuer Touristen nehmen Familien eine wichtige Rolle ein, für die Ferienwohnungen besonders beliebt sind.
- 6.2.1.5 Für den dritten Baukörper ist die Nutzung als "Boarding House" vorgesehen. Mit der Bereitstellung von Kochgelegenheiten erhält auch diese Nutzungsform ein besonderes Merkmal, womit sich das geplante Vorhaben von bereits bestehenden Angeboten, wie z.B. Gästezimmer in Gaststätten abhebt. Ebenso ist ein Raum für "Aufenthalt, Seminare und Café" zulässig, der das Angebot abrundet und womit ein Angebot für die örtlichen Vereine und Unternehmen geschaffen wird, Veranstaltungen unmittelbar im Ort durchzuführen. Mit 40 m² Raumgröße ist dieser Raum eher für kleinere Veranstaltungen geeignet.
- 6.2.1.6 Die Zuordnung der drei Baukörper zu den jeweiligen Nutzungsformen geschieht im Durchführungsvertrag. Dort werden auch die Kostenübernahme, Fristen zur Realisierung und Bindepflichten geregelt.
- 6.2.1.7 Das geplante Vorhaben zeichnet sich also durch eine Durchmischung von unterschiedlichen Nutzungen aus, die allesamt der weiteren Entwicklung des Marktes Altusried dienen. Aus diesem Grunde soll das geplante Vorhaben mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Poststraße" ermöglicht werden.
- 6.2.1.8 Auch Teile des der Vorhaben- und Erschließungsplan werden Bestandteil der Satzung. Welche dies sind, ist im Satzungsteil des Bebauungsplanes geregelt. Streng genommen könnte daher auf einige Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden, da diese im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits endgültig geregelt werden. Im vorliegenden Fall ist es jedoch Ziel der Gemeinde, gegenüber

Anwohnern Transparenz mit Bezug auf die Höhen- und Größenentwicklung im Geltungsbereich zu schaffen. Daher werden auch im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen. Für Außenstehende ist somit unmittelbar nachvollziehbar, wie die Gebäudeentwicklung im Geltungsbereich aussehen wird. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

- 6.2.1.9 Der östlich des Geltungsbereiches bestehende Parkplatz soll bauplanungsrechtlich durch die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" gesichert werden. Diese Änderung wird zeitgleich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Poststraße" aufgestellt.
- 6.2.1.12 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 nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Poststraße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.2.1.13 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Poststraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.3 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.3.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.3.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller-Vorbergen geprägt.
- 6.3.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.
- 6.3.1.3 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein fünf Meter breiter Grünstreifen parallel zur "Poststraße" und "Am Rain" mit seinem erhaltenswerten Kastanienbestand. Diese Fläche (Teilfläche Fl.-Nr. 246/4) ist im Besitz des Marktes.
- 6.3.1.4 Der zu überplanende Bereich ist von Südosten nach Nordwesten um ca. 5 m ansteigend.

6.3.2 Übergeordnete Planungen

- 6.3.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
 - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Altusried als allgemeiner ländlicher Raum.
 - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 - 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 6.3.2.2 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 3 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 II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
 - B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut 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. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- 6.3.2.3 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.
- 6.3.2.4 Das Vorranggebiet Nr. WVR27 für die öffentliche Wasserversorgung ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 6.3.2.5 Der Markt Altusried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Grünfläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.3.2.6 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan derzeit nicht umgesetzt. Im Zuge der vorliegenden Planung wird deshalb eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vorgenommen.
- 6.3.2.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Poststraße" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Östlich des Geltungsbereiches befindet sich als archäologisches Denkmal die "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Blasius und Alexander in Altusried". Ebenfalls östlich befindet sich als Baudenkmal das "Ehem. Bauernhaus, jetzt Vereinsheim, zweigeschossiger, verputzter Ständerbau mit Flachsatteldach und Hakenschopf".
- 6.3.2.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.3.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.3.3.1 Der Standort zeichnet sich durch besonders gute Lage im Marktgemeindegebiet aus. Versorgungseinrichtungen sind größtenteils fußläufig zu erreichen, darunter das Rathaus, ein Supermarkt, das "Dorflädele", zwei Banken, und Restaurants; ebenso die "Mittelschule" und die Sporteinrichtungen. Ebenso ist die Lage an der gemeindlichen Grünfläche südlich der "Poststraße" besonders attraktiv. Südlich der "Poststraße" fällt das Gelände nach Süden hin ab, sodass eine gute Belichtungs- und Belüftungssituation entsteht. Auch die Aussicht nach Süden ist vom Geltungsbereich gut.
- 6.3.3.2 Im Rahmen einer schriftlichen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Immissionssituation hingewiesen.
- 6.3.3.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, mit dem vorliegenden Vorhaben die weitere Entwicklung des Marktes Altusried zu fördern.
- 6.3.3.4 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 6.3.3.5 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 6.3.3.6 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Poststraße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche liegt bei 1100 m² und folglich unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.3.3.7 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplan leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.3.4 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.3.4.1 Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.
- 6.3.4.2 Für die für die Bebauung vorgesehen Flächen wird die Art der baulichen Nutzung "Boarding House/Wohnen/Ferienwohnung" festgesetzt. Diese dem Allgemeinverständnis zugängliche Formulierung schafft Transparenz gegenüber Bürgern und Behörden. Die geplanten Nutzungsformen dienen der Schaffung von benötigtem Wohnraum sowie der Weiterentwicklung und Ergänzung des Tourismus-Sektors mit Angeboten, die Alleinstellungsmerkmale aufweisen. Die genaue Aufteilung der drei Nutzungsformen auf die einzelnen Baukörper regelt der Durchführungsvertrag.
- 6.3.4.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Als Festsetzungs-Alternative zu einer einzelnen Grundflächenzahl wäre auch entweder die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl oder die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl möglich. Da die zulässige Grundfläche koordiniert mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewählt wurde und es sich nur um ein einziges Grundstück handelt, erscheint die Festsetzung eines auf die Größe des Grundstücks bezogenen Maßes aber nicht notwendig. Mit der vorliegenden zulässigen Grundfläche ist für jeden sofort ersichtlich, welche Fläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Für Anwohner wird damit Klarheit zur zusätzlichen Versiegelung auf dem Grundstück geschaffen.
 - Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- 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 Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Als Festsetzungs-Alternative zu First- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße möglich. In der bewegten Geländesituation ist es mit einer Festsetzung der Vollgeschoße nicht möglich, die

zulässige Gesamthöhe des Gebäudes leicht verständlich zu benennen, da diese von weiteren Faktoren wie dem Gelände abhängt.

- 6.3.4.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 6.3.4.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass eine Positionierung der Baukörper im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt wird. Für die Anwohner entsteht dadurch Klarheit, wie dicht der Geltungsbereich bebaut werden darf. Im südlichen Bereich wird ein zu nahes Heranrücken an die Kreuzung "Poststraße"/"Am Rain" ausgeschlossen, was der Verkehrssicherheit in diesem Bereich dient. Untergeordnete Nebenanlagen werden in Größe und Positionierung eingeschränkt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Terrassen und Zufahrten können ebenfalls außerhalb der Baugrenzen gebaut werden.
- 6.3.4.6 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 zulässige Höhe von Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Es soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden. Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- 6.3.4.7 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.

6.3.5 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 6.3.5.1 Die Festsetzung eines Gehrechts im Südosten erfolgt zu Gunsten des Versorgungsträgers.
- 6.3.5.2 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Norden erfolgt zu Gunsten des Marktes Altusried. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in diesem Bereich ist definiert.
- 6.3.5.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

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

6.3.5.5 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).

6.3.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.3.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Poststraße" und die Straße "Am Rain" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Poststraße besteht eine Anbindung an die Kreisstraße OA 15 und die Staats-Straße ST 2009. Über die Staats-Straße ST 2377 besteht eine Anbindung an die Autobahn A 7.

6.3.6.2 Fahrradwege und Fußwege sind entlang der "Poststraße" und der Straße "Am Rain" vorhanden beziehungsweise es können diese Straßen von Fahrradfahrern und Fußgängern genutzt werden.

6.3.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.3.7.1 Auf das Plangebiet wirken Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm-Immissionen ein. Diese wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Gutachten 18-202/a vom 13.11.2019) ermittelt und bewertet.

6.3.7.2 Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Werte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie der 18. BImSchV (Sportlärmschutzverordnung) hinsichtlich der jeweiligen Immissionen im Plangebiet unterschritten werden und folglich keine Maßnahmen notwendig sind.

6.3.7.3 Vom Plangebiet selbst wirken Gewerbelärm-Immissionen auf umliegende, schützenswerte Wohnbebauung ein. Die Gewerbelärm-Immissionen wurden in der oben genannten schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Gutachten 18-202/a vom 13.11.2019) gemäß den Maßgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelt und bewertet.

6.3.7.4 Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden. Der zulässige Spitzenpegel von nachts 60 dB(A) wird um bis zu 7 dB durch die Nutzung der Außenstellplätze im Nachtzeitraum überschritten.

6.3.7.5 Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind Lärmschutz-Maßnahmen. Daher sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form eines Carports sowie einer lärmschutztechnischen Bestimmung mit einer Beschränkung der Nutzbarkeit der Außenstellplätze enthalten. Diese sehen die Beschränkung der Nutzbarkeit der Außenstellplätze

auf den Tageszeitraum sowie einen Carport vor. Beim Carport befindet sich der nordöstlichste Stellplatz nicht komplett unter diesem. Die Maßnahme erfüllt dennoch ihren Zweck, da das Gelände nach Nordosten ansteigt und am nordöstlichsten Bereich des Parkplatzes etwa 2,30 m über dem Parkplatzniveau liegt. Zudem befindet sich nordöstlich des letzten Stellplatzes eine Stützmauer der Treppe, sodass die Schallausbreitung an dieser Stelle durch das Gelände, die Stützmauer sowie das südwestliche Carportdach gemindert wird. Die Beschränkung der Außenstellplätze sieht vor, dass Pkw im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) dort parken, allerdings in dem Zeitraum nicht genutzt werden dürfen. Um dies zu gewährleisten ist ein entsprechendes Konzept und der Zugriff auf Bewohner und Besucher der Wohnungen erforderlich. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Zur Beschränkung der Stellplätze sind entsprechende Regelungen in der Hausordnung festzusetzen und die Bewohner sowie Besucher der Wohnungen durch beispielsweise den Hausmeister darüber zu informieren. Der Hausmeister kontrolliert die Einhaltung der Regelungen. Zusätzlich sind Maßnahmen wie Schranken oder Ketten zur Einhaltung der Regelungen erforderlich. Der Hausmeister, welcher im Bereich des Vorhabens wohnt, könnte beispielsweise die entsprechenden Stellplätze mit einer Kette, Schranke oder ähnlichem um 22:00 Uhr absperren und diese um 6:00 Uhr wieder freigeben. Durch die Maßnahmen wird der Konflikt mit dem Spitzenpegel im Nachtzeitraum gelöst und der zulässige Wert eingehalten.

- 6.3.7.6 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 6.3.7.7 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.3.8 Wasserwirtschaft

- 6.3.8.1 Der Markt verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.3.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.3.8.3 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken im Bereich des geplanten Parkplatzes im Nordwesten gedrosselt in den Kanal "Am Rain" eingeleitet. Das auf den übrigen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird ungedrosselt in den Kanal in der Straße "Am Rain" eingeleitet. Der Gesamtabfluss darf dabei den Maximalwert von 9,11 l/s nicht überschreiten. Die erforderliche Rückhaltung ist nach DWAA117 nachzuweisen. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.
- 6.3.8.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.3.8.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.3.9 Geologie

6.3.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a 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 nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Poststraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Poststraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) gem. § 13a**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt auf einer innerörtlichen Freifläche im westlichen Teil des Hauptortes Altusried. Es grenzt im Norden und Westen an bestehende Wohnbebauung an, östlich des Plangebietes befinden sich ein Parkplatz und ein Friedhof. Im Süden wird das Plangebiet durch die "Poststraße" begrenzt. Südlich dieser Straße erstreckt sich eine weitere innerörtliche Freifläche. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Altusried-Hauptschule" (rechtsverbindliche Grundfassung vom 12.11.1973 und vom 06.08.1974). Dieser Bebauungsplan setzt für den östlichen Teil des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche als Friedhof fest. Der westliche Teil des Plangebietes wird nicht weiter definiert. Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

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 innerörtliche Wiesenfläche. Gehölze kommen auf der Fläche am südlichen und westlichen Rand in Form einer Kastanienallee entlang der "Poststraße" und der Straße "Am Rain" vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese

allseitig von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands).

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 400 m nordöstlich ("Gehölze zwischen Altusried, Kiesels und Fischers", Biotop-Nr. 8127-0082, Teilfläche 1) bzw. 450 m nordwestlich des Plangebietes (Teilfläche 2 desselben Biotopes) und ist durch die Bestandsbebauung des Marktes Altusried von diesem getrennt. Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 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 mit ihrer guten bis sehr guten Wasserdurchlässigkeit eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate haben. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um als Grünland genutzte Lehmböden der mittleren Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Da das Gelände nach Norden ansteigt, kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen.
- 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 innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nur am südlichen und westlichen Rand vor und tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten) und sich südlich des Plangebietes eine weitere große Freifläche anschließt, kommt dem Plangebiet keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften der Iller-Vorberge mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief.

Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen her gut einsehbar, wird jedoch durch die bestehenden Alleebäume zum Teil abgeschirmt. Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche nahe dem südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Altusried. Die Fläche weist ein Gefälle Richtung Süden auf und ist auf Grund der intensiven Nutzung mit Ausnahme der Kastanienallee strukturarm. Am Plangebiet führen der "Oberallgäuer Rundwanderweg" und die "Altusrieder Mountainbike-Runde" vorbei, sodass der Fläche eine gewisse Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Osten schließt der überplante Bereich an einen Parkplatz und den Friedhof an. Westlich und nördlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Süden her gut einsehbar.

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 der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Der größte Teil der bestehenden Gehölze wird erhalten. Um den Erhalt der Kastanienallee zu untersuchen, wurde ein Gutachten zur Erhaltungsfähigkeit des Baumbestands erstellt (Meyers Baumpflege GbR am 06.03.2020). Nach Aussage des Gutachtens ist der Erhalt der sieben Bäume am südlichen Rand des Plangebietes mit Einhaltung der Grenzabstände Schutzmaßnahmen möglich. Für die verbliebenen zwei Bäume in der Nähe der geplanten Parkplätze sind zusätzliche Schutzmaßnahmen zur Schadensbegrenzung erforderlich. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass der Baumbestand auch bei Durchführung der Planung erhaltungsfähig ist. Da das Plangebiet innerorts liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude 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 den Teilflächen des o.g. Biotopes besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. 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 ist eine landwirtschaftliche Ertragsfläche betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück mit einer Fläche von 0,2 ha handelt.

- 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.

Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser soll über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den bestehenden Kanal in der Straße "Am Rain" eingeleitet werden, das auf den übrigen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird ohne Drosselung in denselben Kanal eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeführt.

Zum Schutz vor wildabfließendem Wasser sollte Oberflächenwasser grundsätzlich in der Fläche zurückgehalten oder gesammelt werden. Der erhöht liegende Bereich östlich des Plangebietes ist zwar unversiegelt, jedoch ist auf Grund der Hanglage z.B. bei Starkregenereignissen mit oberflächlich zufließendem Wasser zu rechnen. Unvermeidbares Oberflächenwasser sollte möglichst schadensarm in Freiflächen, den Straßenraum oder Gewässer und Gräben abgeleitet werden. Die große Grünfläche südlich der "Poststraße" stellt eine solche Freifläche dar. Da sie unterhalb des Plangebietes liegt, kann das Wasser vom Plangebiet aus dorthin fließen. Weitere Anpassungsstrategien können die Modellierung von Not-Ablaufgräben im Gelände und ein Einlaufschutz an Kellerfenstern sein.

- 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 südlich angrenzende Offenfläche beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die Gehölze auf der Fläche bleiben größtenteils erhalten und tragen weiterhin zur Frischluftproduktion bei.

- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus. 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 Im südlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der geplanten Bebauung und der "Poststraße" schafft.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung, dass pro 500 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. 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 Um den Bestand der Alleebäume im Süden und Westen des Plangebietes zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, werden die Gehölze als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- 7.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.
- 7.2.3.8 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.
- 7.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird

von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- 7.2.3.13 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Solaranlagen dürfen daher nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

- 8.2.1.1 Die Bayerische Bauordnung verlangt im Art. 6 BayBO die Herstellung von Abstandsflächen. Diese sind von Bebauung freizuhalten. In der Regel müssen die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 regelt wiederum, dass im Geltungsbereich einer Satzung nach Art. 81 BayBO die Abstandsflächenregelungen nur dann Anwendung finden, wenn diese Satzung die Geltung der Abstandsflächenvorschriften anordnet. Ein Bebauungsplan ordnet die Gültigkeit der Abstandsflächen in der Regel an.
- 8.2.1.2 Im Geltungsbereich des dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für die Abstandsflächen eine differenzierte Regelung getroffen, die die tatsächliche städtebauliche Ausgangslage, das geplante Vorhaben und die Anforderungen von Belichtung, Brandschutz und Belüftung mit einbezieht. Auf die zeichnerische Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.03.2020 wird verwiesen. In diesen werden alle Abstandsflächen mit Maßen dargestellt.
- 8.2.1.3 Die generelle Systematik der Abstandsflächen ist wie folgt: nach außen, vom Grundstück weg, sollen die Vorschriften des Art. 6 BayBO ganz normal gelten. Für die umliegenden Grundstücke gelten damit die gleichen Vorschriften wie bei jedem anderen innerörtlichen Gebäude, das außerhalb eines Bebauungsplanes errichtet wird. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind drei neue Gebäude geplant. Für diejenigen Wände, die nach innen gerichtet sind, werden die Abstandsflächen nicht in Kraft gesetzt. Würden Abstandsflächen in Kraft gesetzt werden, so würde lediglich $H/2$ eingehalten werden. Dies ist für Wände mit einer Länge von weniger als 16 m auch in Art. 6 BayBO vorgesehen. Nach innen zeigen aber drei Wände, die länger als 16 m sind. Aufgrund dieser Abweichung werden die Abstandsflächen zwischen diesen drei Wänden nicht in Kraft gesetzt.
- 8.2.1.4 Zur Nachbarbebauung, nach außen, werden die Bestimmungen des Art. 6 BayBO zugrunde gelegt. Die Abstandsflächen werden alle eingehalten. Im Folgenden die Abstandsflächen nach Himmelsrichtungen: Nach Osten fällt eine Abstandsfläche von 1 H auf das Flurstück mit der Nummer 246/4,

das als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Dieser wird mit dem Bebauungsplanverfahren "8. Änderung des Bebauungsplanes Altusried-Hauptschule" auch als solcher festgesetzt. Der Markt widmet diesen Parkplatz vor dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens "vorhabenbezogener Bebauungsplan Poststraße" öffentlich. Damit darf die Abstandsfläche der Ostwände der neu hinzukommenden Gebäude bis zur Mitte dieser Fläche reichen (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO), was eingehalten wird. Im Süden und Westen liegen ebenfalls öffentliche Verkehrsflächen ("Poststraße" und "Am Rain"). In diese beiden Richtungen fällt ebenfalls eine Abstandsfläche von 1 H. Diese darf wieder bis zur Mitte der Verkehrsfläche reichen, was ebenfalls eingehalten wird. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde auf Anregung des Nachbarn, des Eigentümers des Grundstückes mit der Flurnummer 246//20, die Wand des Carports verlängert. Dies stellt eine lärmschutztechnische Besserstellung des Grundstückseigentümers dar, da dieser nun eine größere Abschirmung erfährt. Durch die Verlängerung verliert der Carport allerdings das Privileg des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO, keine eigene Abstandsfläche nachweisen zu müssen. Die Abstandsfläche des Carports liegt teilweise auf dem Grundstück mit der Flurnummer 246/20. Der Eigentümer dieses Grundstückes hat die Abstandsfläche des Carports zum Zeitpunkt der Planänderung vom 26.05.2020 bereits übernommen. Ebenfalls nach Norden fällt die Abstandsfläche der Nordwand des mit "Ferienwohnungen" bezeichneten Gebäudes. Diese kann nach den Vorschriften des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 auf H/2 verkürzt werden. Diese Abstandsfläche fällt dann auf das Grundstück mit der Flurnummer 246/96, welches sich im Eigentum der Marktgemeinde Altusried befindet. Auf das Grundstück mit der Flurnummer 246/19 fällt keine Abstandsfläche.

- 8.2.1.5 Für den Bereich zwischen den drei neu hinzukommenden Gebäuden werden die Abstandsflächen nicht in Kraft gesetzt gem. Art. 6 BayBO. Konkret betrifft das die Abstandsflächen der folgenden Wände (Bezeichnungen der Gebäude wie aus Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.03.2020): Die Südwand des mit "Ferienwohnungen" bezeichneten Gebäudes, die Nordwand der mit "Wohnen" bezeichneten Gebäudes sowie die Ostwand des mit "Boarding House" bezeichneten Gebäudes. Im vorliegenden Fall wird von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO Gebrauch gemacht, wonach sich die Abstandsflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stellung des Gebäudes ergeben. Im vorliegenden Fall geschieht dies durch die Festsetzung einer Baugrenze (Ziffer 2.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sowie der Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN (Ziffer 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Damit sind die Festsetzungen aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben hinreichend bestimmt, eine gesonderte Vermaßung ist nicht erforderlich (zur Vermaßung vgl. Busse/Dimberger, Die neue Bayerische Bauordnung, 3. Auflage 2007, Art. 6, Randnummer 13).
- 8.2.1.6 Es sind damit die folgenden Abstände zwischen den Gebäuden gegeben: Baukörper "Boarding House" – "Wohnen" ca. 12,80 m und Baukörper "Ferienwohnungen" – "Wohnen" ca. 8,40 m. Die Verlängerung der Nordwand des Baukörpers "Boarding House" liegt auf einer Linie mit der Verlängerung der Südwand des Baukörpers "Ferienwohnungen". Die Ostwand des Baukörpers "Boarding

House" und die Westwand des Baukörpers "Ferienwohnungen" überlappen sich damit nicht unmittelbar. Aus diesem Grund wird auch der Abstand zwischen den beiden Baukörper von 5,20 m als ausreichend erachtet.

- 8.2.1.7 Nach Norden hin kann die Abstandsfläche von H/2 angewandt werden, obwohl zwischen den Baukörpern bereits eine Reduktion erfolgt ist. Art. 6 BayBO sieht im Regelfall eine Reduktion auf H/2 für zwei Wände von nicht mehr als 16 m Länge vor (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 – "16 m-Privileg"). Von dieser Regelung wird aber nur für eine Wand, nämlich für die Nordwand des mit "Ferienwohnungen" bezeichneten Gebäudes Gebrauch gemacht. Für die nach innen gerichteten Gebäude werden vielmehr die Abstandsflächen nicht in Kraft gesetzt (Art. 6 Abs 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO). Die gesamte Abweichung den Vorschriften des Art. 6 BayBO besteht also darin, dass im Ergebnis eine Verkürzung der Abstandsflächen auf H/2 in vier statt in zwei Fällen erfolgt (zwischen den Gebäude sind die Abstandsflächen nur gedacht und nicht tatsächlich nachzuweisen).
- 8.2.1.8 Der Markt hätte auch von den Regelungen des Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 Gebrauch machen können, wonach er regeln kann, dass für das gesamte Marktgebiet oder Teile des Marktgebietes die Tiefe der Abstandsflächen nur 0,4 H betragen. In der vorliegenden Situation wären die nachzuweisenden Abstandsflächen dann aber auch nach außen verkürzt. Dem Markt ist es jedoch ein Anliegen, den Bewohnern auf den Nachbargrundstücken zu zeigen, dass die Abstandsflächen zur Nachbarbebauung genau so eingehalten werden, wie dies im innerörtlichen Bereich sowieso verpflichtend ist. Die Gebäude rücken daher nicht näher an die Nachbarbebauung heran, als dies an anderer Stelle möglich ist.
- 8.2.1.9 Von der Möglichkeit des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO wird im vorliegenden Fall auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation in der Ortsmitte des Marktes Altusried Gebrauch gemacht. In Altusried sind in unmittelbarer Nähe im Ortskern und süd-westlich besonders kompakte Gebäudekonstellationen vorhanden, welche als Vorbild dienen können. Ebenso sind im Westen und Norden Grundstücke vorhanden, bei denen ein ähnlich großer Anteil des Grundstücks versiegelt ist. Durch die abschirmende Wirkung der Kastanien kann davon ausgegangen werden, dass die Wirkung der Gebäude auf das Umfeld städtebaulich verträglich ist.
- 8.2.1.10 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Gebäuden nahezu ausschließen. Darüber hinaus ist das Vorhaben für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar. Gleiches gilt auch für die Nachbarbebauung (insbesondere im Süden), die durch das Inkraftsetzen der Abstandsflächen ausreichend geschützt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Rahmen einer Neubebauung von Nachbargrundstücken, Gebäude näher an bestehende Grundstücksgrenzen heranrücken sollten.
- 8.2.1.11 Hinsichtlich der Belüftung und Belichtung wird festgestellt, dass auf Grund der folgenden Sachverhalte die Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO als eingehalten betrachtet werden können: Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück liegt in Hanglage am südlichen Ortsrand von Altusried.

Die Gebäude erhalten durch ihre Lage am Ortsrand ungehindert Kaltluftzufuhr von Süden. Auch die Flächen im Osten sind nicht bebaut, sondern werden als Friedhof und Parkplatz genutzt. Auch von dort kann Luft also ungehindert ins Plangebiet strömen. Im Süden schließen sich Grünflächen an, nach ca. 100 m der Sportplatz, danach schließt sich die freie Landschaft an. Der Abstand zwischen den Baukörpern "Boarding House" und "Wohnungen" beträgt ca. 12,80 m, was als ausreichend bewertet wird, um die Belüftung von Süden auch in das Plangebiet zu lassen. Auch die vorhandene Kastanienallee wirkt sich kleinklimatisch positiv aus. Zur Nachbarbebauung werden die Abstandsflächen eingehalten. Zur Belichtung wird auf die Hanglage in Kombination mit der Situierung der Gebäude verwiesen. Für die Gebäude wurden entsprechend der Hanglage auf die einzelnen Baukörper differenzierte Gebäudehöhen ü.N.N. festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass das Gebäude "Boarding House", das niedriger am Hang liegt, auch entsprechend niedriger ausgeführt wird. Das Gebäude "Boarding House" liegt im Westen des Plangebietes, weshalb diese niedrigere Ausführung in Bezug auf die Belichtung eine besondere Bedeutung zukommt. Ebenso ist auf die vergrößerte Lücke zwischen den Gebäude "Boarding House" und "Wohnen" verwiesen, wodurch die Belichtung des Gebäudes "Ferienwohnungen" von Süden durch die Gebäudelücke hindurch ermöglicht wird.

- 8.2.1.12 Das Gebrauchmachen von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO ist angemessen. Grundsätzlich stellt die Bayerische Bauordnung unterschiedliche Instrumente zur Regelung der Abstandsflächen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung. Neben dem grundsätzlichen Erfordernis der Einhaltung von Abstandsflächen, sieht Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO bestimmte Abstandsflächentiefen vor und beschreibt diese. Diese sind jedoch nur anzuwenden, soweit sie in einem Bebauungsplan ausdrücklich angeordnet werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 1. Halbsatz BayBO). Darüber hinaus hat eine Gemeinde auch die Möglichkeit eine gesonderte Abstandsflächensatzung zu erlassen (Art. 6 Abs. 7 BayBO), die grundsätzlich eine Abstandsfläche von 0,4 H anordnet, oder, wie geschehen, durch einen Bebauungsplan Abstandsflächen geringerer Tiefe anzuordnen. Dies ist zulässig, wenn die städtebauliche Konzeption dies erfordert oder der Verwirklichung einer qualifizierten städtebaulichen Lösung dienlich ist. Nach Ansicht des Marktes Altusried sind diese Punkte gegeben. Das Vorhaben dient der Stärkung und Entwicklung der Ortsmitte.
- 8.2.1.13 Die genannte Regelung mit der aufgeführten Begründung kann auch deswegen getroffen werden, weil im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Lage und Höhe aller Wände bereits bekannt ist sowie die endgültige Stellung bekannt ist. Unter den genannten Aspekten trifft der Markt Altusried die Entscheidung für die differenzierte Regelung der Abstandsflächen.

8.2.2 Stellplätze und Garagen

- 8.2.2.1 Der Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung

notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Der Markt Altusried verfügt über eine gültige Stellplatzsatzung, die der Festsetzung der Anzahl der Stellplätze zugrunde liegt. Lediglich für kleinere Wohnungen mit einer Fläche von weniger als 50 m² wird von der Stellplatzsatzung abgewichen, indem für diese nur ein Stellplatz nachgewiesen werden muss. Mit der vorliegenden Regelung wird eine maßvolle Vorgabe getroffen, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

8.2.3 Werbeanlagen

- 8.2.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 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.

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme und zu Bindungsfristen getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,27 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Boarding House/Wohnen/Ferienwohnungen	0,21	78,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,01	4,0 %
Verkehrsfläche als öffentliche Parkfläche	0,01	4,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,04	14,0 %

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)

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 29.05.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung 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 Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 26.03.2020 enthalten):

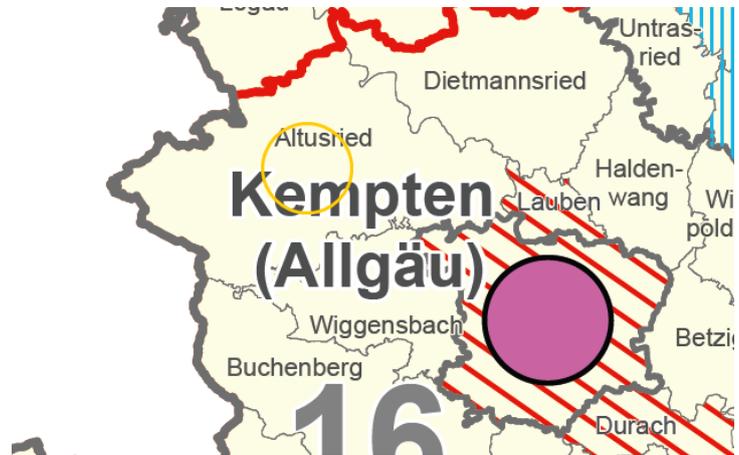
- Redaktionelle Ergänzung zu den zulässigen Nutzungen im Gebiet "Boarding House/Wohnen/Ferienwohnungen"
- Streichung des letzten Absatzes bei "Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe"
- Rücknahme der Baugrenze im südlichen Bereich um 1,00 m
- Erweiterung der Stellplatzlinie
- Ergänzung der Festsetzung "Zu erhaltende Bäume" durch bei Neupflanzung zulässiger Arten
- Festsetzung, dass die Abstandsflächenvorschriften für bestimmte Wände nicht in Kraft gesetzt werden
- Ergänzung von Hinweisen zum Überflutungsschutz und Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.09.2020) zur Verdeutlichung der möglichen

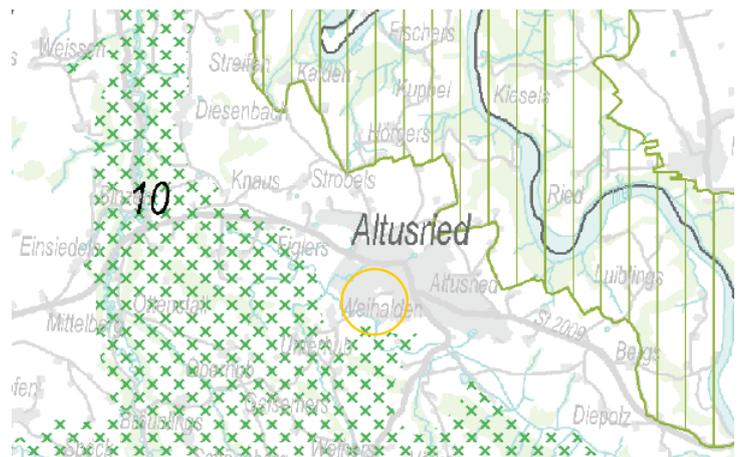
Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 24.09.2020 enthalten):

- Streichung des Hinweises zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser"
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

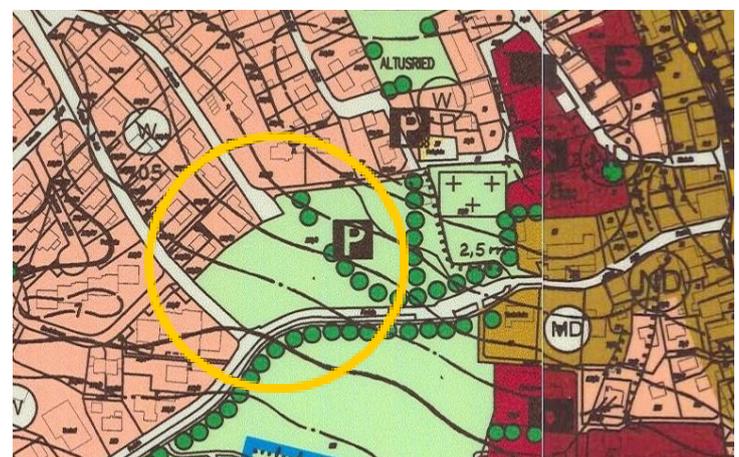
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Süden auf das Flurstück mit der 2246/95, auf dem die Bebauung realisiert werden soll



Blick von Osten entlang der "Poststraße" mit ihren zu erhaltenden Bäumen



Blick von Süden entlang der Straße "Am Rain" mit zu erhaltenden Bäumen, links Bestandsbebauung



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 08.08.2019. Der Beschluss wurde am 16.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Altusried, den 18.09.2020

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

12.2 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.12.2019 bis 22.01.2020 (Billigungsbeschluss vom 28.11.2019; Entwurfsfassung vom 15.11.2019; Bekanntmachung am 06.12.2019) sowie vom 13.07.2020 bis 27.07.2020 (Billigungsbeschluss vom 25.06.2020; Entwurfsfassung vom 29.05.2020; Bekanntmachung am 03.07.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Altusried, den 18.09.2020

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

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 19.08.2019 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 02.12.2019 (Entwurfsfassung vom 15.11.2019; Billigungsbeschluss vom 28.11.2019) und erneut mit Schreiben vom 06.07.2020 (Entwurfsfassung vom 29.05.2020; Billigungsbeschluss vom 25.06.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Altusried, den 18.09.2020

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Altusried, den

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

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Poststraße" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grundlage und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Altusried, den

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

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

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

Altusried, den

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

Plan aufgestellt am: 15.11.2019
Plan geändert am: 29.05.2020
Plan geändert am: 15.09.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Projektkoordination	Rudolf Zahner
Immissionsschutz	Jonathan Bitsch
Recht	Jane Reinermann

Verfasser:

.....
(i.A. David McLaren)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.