

Entwurf
Fassung 19.09.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu





Inhaltsverzeichnis

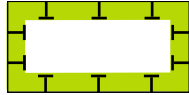
		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	10
4	Hinweise und Zeichenerklärung	12
5	Satzung	20
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	22
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	28
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	41
9	Begründung – Sonstiges	42
10	Begründung – Bilddokumentation	44
11	Verfahrensvermerke	45

- | | | |
|-----|--|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); 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 25.07.2025 (GVBl. S. 254) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| 1.7 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) |

- | | | |
|-----|---|---|
| 2.1 | GH m ü. NHN | <p>Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.2 | WH m ü. NHN | <p>Maximal zulässige Wandhöhe über NHN</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.3 | Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN) | <p>Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse 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.).</p> <p>Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.</p> <p>Die WH ü. NHN 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).</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)</p> |
| 2.4 |  | <p>Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.5 |  | <p>Erweiterte Baugrenze; Innerhalb der erweiterten Baugrenze sind Änderungen am bestehenden Gebäude nur in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden zulässig. Neubauten jeglicher Art sind nicht zulässig.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)</p> |

- 2.6 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- In den privaten Grundstücken sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.7 
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen (z. B. Stellplätze, Garagen, Lagerflächen).
- Die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen innerhalb der Fläche ist ausnahmsweise für das Bestandsgebäude "Im Kreuzbachthal 7" zulässig, sofern hierfür die Zustimmung der betroffenen Fachbehörden erfolgt.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 
- Telekommunikationsleitung unterirdisch, hier Telekommunikationslinie der Telekom; eine Überbauung ist nicht zulässig
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten
- Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.10 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
- In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht möglich ist, ist es über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation in den Kreuzbach einzuleiten.
- 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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.11 **Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen**
- 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, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.12 **Wasserdurchlässige Beläge**
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; interne Ausgleichsmaßnahme (siehe Planzeichnung).

Ausgangszustand:

- Intensivgrünland (Weide) (G11)

Zielzustand:

- Mesophiles Gebüsch (B112)

Herstellung:

- Pflanzung eines mesophilen Gebüsches (B112) auf einer Fläche von 268 m².
- Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens zehn verschiedene Strauch- und Baumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein. Es sind ausschließlich Gehölze aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden (siehe Ziffer 2.14).
- Zwischen den Reihen und den zu pflanzenden Gehölzen innerhalb einer Reihe ist ein Pflanzabstand von einem Meter einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.
- Änderungen und Anpassungen des Herstellungs-konzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landrat-samt Oberallgäu möglich.

Pflege / Entwicklung:

- Die zu bepflanzende Fläche ist in drei etwa gleich-große Abschnitte einzuteilen, welche erstmalig nach 10 Jahren alle 6 Jahre abwechselnd durch Auf-den-Stock-setzen zu pflegen sind.
- Einzelne Gehölze können als Überhälter von der Pflege ausgenommen werden.
- Änderungen und Anpassungen der Pflege/Ent-wicklung sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landrat-samt Oberallgäu möglich.

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

2.14 Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

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, Rosenzuchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

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

2.15 EFH m ü. NHN

Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden.

Die Höhe sämtlicher Bauteile, über die Wasser ins Gebäude eindringen kann, wie z.B. Licht- und Luftschächte, darf die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe aus Hochwasserschutzgründen nicht unterschreiten.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.16



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "Im Kreuzbachthal" des Marktes Buchenberg

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

- 3.1 Dachform**
- Als Dachform sind ausschließlich **Satteldächer** zulässig. Die geneigten Dachflächen müssen mit einheitlicher Dachneigung ausgeführt werden und sich in einem durchgehenden gemeinsamen First treffen. Vertikale oder horizontale Versätze der beiden geneigten Dachflächen sind unzulässig. So genannte Krüppelwalme sind unzulässig.
- Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen und Carports. Diese sind frei gestaltbar.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.2 Dachneigung für Hauptgebäude**
- Die vorgeschriebene Dachform ist mit einer Dachneigung von 18 – 33° auszuführen.
- Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) auf Hauptgebäuden sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
- Auf Nebenanlagen und Garagen ist eine Aufständerrung zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 Dachaufbauten**
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind ab einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.
- Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgauben) sind nicht zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.5 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten 0,30 m.

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

3.6 Farben

Als Farbe für Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

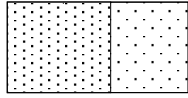
Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

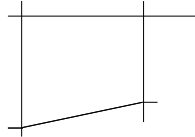
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

12

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.5



Waldabstand (siehe Planzeichnung)

Vor Beginn der Bauarbeiten sind in den nördlichen Waldflächen alle Eschen im Bereich einer Baumlänge (vor Ort mind. 30 m) zu entfernen. In diesem Kontext ist der Waldabstand in nördliche Richtung von 20 m ausreichend.

4.6



Waldrand (siehe Planzeichnung)

4.7

Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° (z.B. auf Nebenanlagen) und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

4.8 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

4.9 Naturschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der 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.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.10 Artenschutz

Um das im Fall von baulichen Veränderungen verlorengelassene innerhalb des Gebäudes nachgewiesene Rauchschwalbennest zu ersetzen, müssen zwei künstliche Nistkästen (z. B. Firma Schwegler) im näheren Umkreis an geeigneter Stelle aufgehängt werden.

Um Beeinträchtigungen auf die potenzielle Leitstruktur bzw. das potenzielle Jagdhabitat von Fledermäusen zu vermeiden, ist die nach Süden und Norden in Richtung der Waldränder gerichtete Außenbeleuchtung der Neubauten so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z. B. Bewegungsmelder). Empfehlenswert sind zudem (nach unten) gerichtete Lampen (z. B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindern.

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Gehölze zwischen dem 01.10 und dem 28.02. außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener und nicht zu rodender Bäume nicht zu beschädigen und

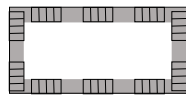
den stehendenbleibenden Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 09.11.2023.

4.11 Biotopschutz

Angrenzend an die geschützten Biotope (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

4.12



Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG ("Westexponiertes Extensivgrünland unterhalb des Wirtsberges", Biotopteilflächen-Nr. 8226-1020-000; "Kreuzbach und Zuflüsse östlich Kreuzthal", Biotopteilflächen Nr. 8226-0003-012; "Feldgehölze nördlich und nordöstlich von Kreuzthal", Biotopteilflächen-Nrn. 8226-0004-001 und -002 und "Extensivgrünland nordöstlich der Ortschaft Kreuztal", Biotopteilflächen-Nr. 8226-1043-000). Lage außerhalb des Geltungsbereiches.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind verboten.

4.13 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 Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welchischer (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

4.14



Hauptversorgungsleitung oberirdisch, hier
20-kV-Freileitung der NetzeBW

4.15

Versickerungsanlagen
für Niederschlags-
wasser

Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u. a. dem Arbeitsblatt **DWA-A 138-1 (10/2024) "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb"** zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

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

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

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen

Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.16 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 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. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Leitfa-den zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschafts-gesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

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.

4.17 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (siehe Ziffer 2.15) darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

4.18 Hydrologie (Schichtwasser)

Im Allgemeinen ist mit Quellaustritten (lokales Schichtwasser) zu rechnen. Es wird empfohlen das ggfs. vorhandene Schichtwasser durch besondere Vorkehrungen von der Bebauung fernzuhalten, z. B. durch die Errichtung von Drainagewänden vor der

Bebauung oder die Ausführung des Kellers als "weiße Wanne". Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

4.19 Gefahr durch Steinschlag und Hangrutschungen

Laut UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befinden sich im direkten nördlichen und südlichen Umfeld des Plangebietes mehrere Bereiche mit Geogefahren (Gefahrenhinweisbereiche für Steinschlag/Blockschlag, für flachgründige Hangabbrüche sowie für Rutschungen). Vor diesem Hintergrund wurde eine Untersuchung durch die Geo-Consult Allgäu GmbH durchgeführt (Geologische Stellungnahme in der Fassung vom 08.04.2025). Diese bewertet das Gefahrenpotenzial für Hangrutschungen und Steinschlag als gering. Um das verbleibende, nicht ausschließbare Restrisiko zu minimieren, prüft der Markt Buchenberg die Schaffung eines Schutzbauwerkes in Form eines Maschendrahtzaunes oder alternativ die Modellierung des Geländes für das gesamte Plangebiet.

Unabhängig hiervon wird den künftigen Bauherren dringend angeraten, geeignete Maßnahmen zur weiteren Reduzierung des Restrisikos vorzunehmen. Hierzu zählt bspw. der Verzicht auf ebenerdige bergseitige Fenster und Türen.

4.20 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI 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 100-200 m nicht überschreiten.

4.21 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 02/2020

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im

überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen 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.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

4.22 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Buchenberg die Einbeziehungssatzung "Im Kreuzbachthal" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Im Kreuzbachthal" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 19.09.2025.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Im Kreuzbachthal" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 19.09.2025. Der Einbeziehungssatzung wird die Begründung vom 19.09.2025 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

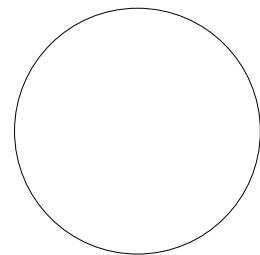
§ 5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Im Kreuzbachthal" des Marktes Buchenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Buchenberg, den

.....

(Toni Barth, 1. Bürgermeister)



(Dienstseigel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

6.1.1.1 Durch die Einbeziehungssatzung wird eine Fläche am östlichen Ortsrand von "Kreuzthal" in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, um die Errichtung von insgesamt drei Wohngebäude zu ermöglichen.

6.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich an der Straße "Im Kreuzbachthal". Der Geltungsbereich ist von einer nach Nord-Nord-West teils steilen Topographie gekennzeichnet. Auf der Fläche befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude.

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Die in den Zusammenhang bebauten Ortsteil von "Kreuzthal" einzubeziehende Fläche befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils. Südlich verläuft die Straße "Im Kreuzbachthal", über die der Bereich erschlossen wird. Weiter-südlich verläuft parallel zur Straße der gleichnamige "Kreuzbach". Nördlich an die Fläche grenzt Wald an, westlich befindet sich der Siedlungskörper und östlich schließt sich Grünland an.

6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 12 (Teilfläche) der Gemarkung "Kreuzthal".

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch das Adelegg geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein bestehendes ehemaliges Wohngebäude. Des Weiteren verläuft derzeit eine Freileitung über der Fläche, die im Zuge der Erschließung in den Untergrund verlegt werden soll.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein teils starkes und kontinuierliches Gefälle in südliche Richtung auf. Im nordwestlichen Hangbereich beläuft sich das Gefälle auf bis zu 18° bzw. 33% Steigung. Diese steilen Flächen liegen jedoch fast ausschließlich innerhalb des Waldabstandes und sind damit ohnehin nicht für eine Bebauung vorgesehen.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Der Ortsteil "Kreuzthal" ist einer von fünf Ortsteilen des Marktes und befindet sich in der "Adelegg" unmittelbar an der Grenze zwischen Bayern und Baden-Württemberg. Der kleine Ortsteil wird durch den "Kürnacher Wald" vom Hauptort "Buchenberg" räumlich getrennt. Zusammen mit dem baden-württembergischen "Kreuzthal-Eisenach" bietet der Ortsteil neben seiner touristi-

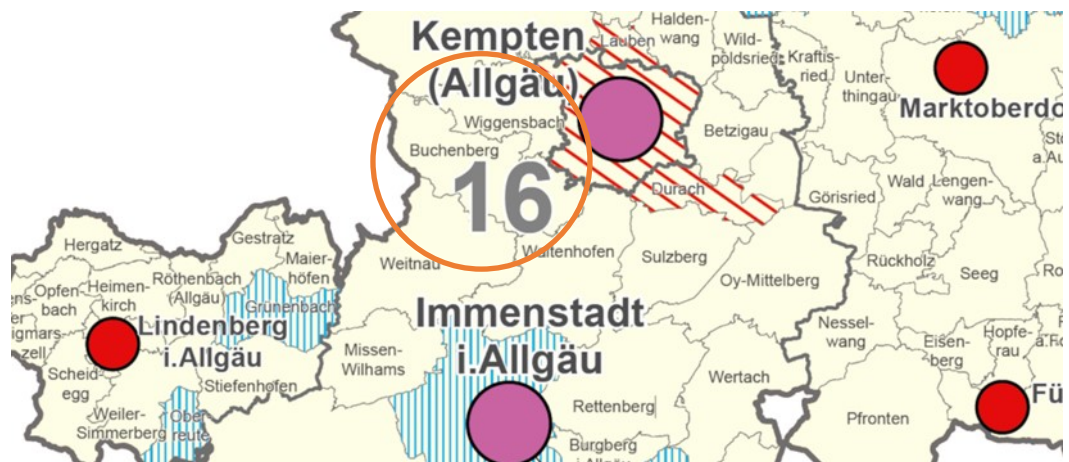
schen Infrastruktur auch einen Dorfladen, eine Dorfbibliothek, ein Freibad sowie ein aktives Vereinsleben und stellt somit einen attraktiven Wohnort dar. Der Markt konzentrierte seine Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren primär auf den Hauptort, schafft jedoch auch geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten in den Ortsteilen, um insbesondere der dort lebenden Bevölkerung Perspektiven in ihren Ortsteilen zu schaffen.

Der Markt Buchenberg beabsichtigt, im Bereich "Im Kreuzbachthal" die Fläche um ein leerstehendes Gebäude am Ortsrand in den Innenbereich einzubeziehen, um dort die Errichtung von insgesamt drei Wohngebäuden zu ermöglichen. Dies ist möglich, da der Bereich derzeit bereits durch den Bestand entsprechend vorgeprägt ist. Die angrenzenden Gebäude sind überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dach sowie teilweise Kniestock. Ausgeführt sind sie es in einem ortstypischen Baustil mit Satteldach, mit Holzschindeln oder -latten verkleideten Dachgeschossen und vereinzelt zweiflügeligen Fensterläden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und dem Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist die Bebauung sinnvoll und schafft einen geschlossenen Ortsrand. Das Planungsinstrument der Einbeziehungssatzung wurde gewählt, da ein geringer Regelungsumfang ausreichend ist, um die städtebauliche Ordnung zu sichern.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich besteht kein Widerspruch zu den Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.
- 6.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner Ländlicher Raum"

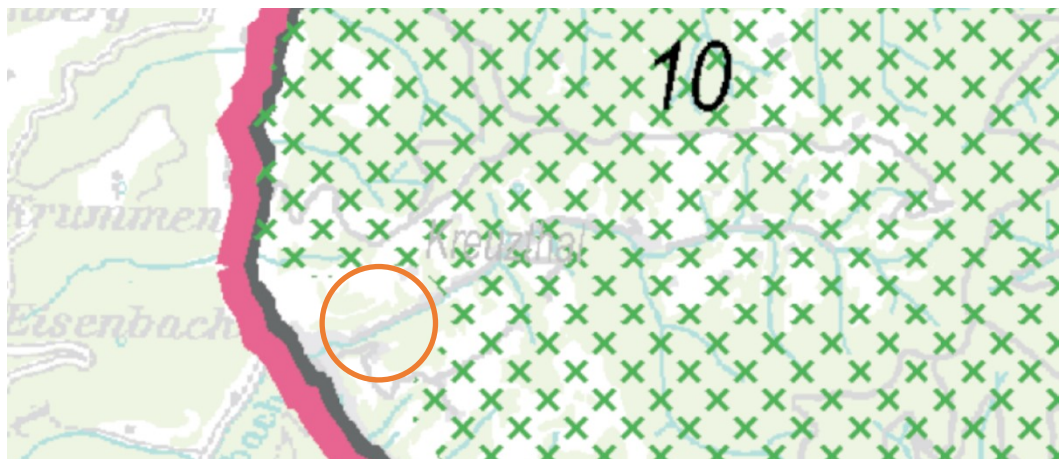


- 6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- 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 1.7 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.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

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



6.2.3.6 Der Markt Buchenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 01.10.1999). Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung stimmt somit mit den langfristigen Entwicklungsvorstellungen des Marktes überein. Da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt, besteht jedoch kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

- 6.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Wohnbaufläche"



- 6.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, ein Einfügen der neu hinzutretenden Bebauung an die bestehende Siedlung im Bereich "Kreuzbachthal" zu gewährleisten. Für den Regelungsumfang sind daher insbesondere Festsetzungen und Bauvorschriften erforderlich, die ein städtebauliches und gestalterisches Einfügen sicherstellen.
- 6.2.4.2 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.
- 6.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Im Geltungsbereich einer Einbeziehungssatzung können gem. § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 S. 1 BauGB getroffen werden. Im Übrigen regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Der getroffene Regelungsumfang beschränkt sich daher auf Festsetzungen, die über die Einfügekriterien für den unbeplanten Innenbereich hinausgehen und erforderlich sind, die städtebauliche Ordnung herzustellen.
- 6.2.5.2 Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN 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 Steuerung der Gebäudehöhen über die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen ist erforderlich, um eine ortsbildverträgliche Entwicklung sicherzustellen.

- 6.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie die Lage und maximale Dimensionierung der zukünftigen Gebäude exakt vorgeben und wenig Spielraum für Abweichungen lassen. Dies wurde bewusst so gewählt, um Fehlentwicklungen am Ortsrand zu vermeiden. Zudem ist die Steuerung der Positionierung der Gebäude im Hang erforderlich, um unnötige Geländeänderungen zu vermeiden. Auf diese Weise kann eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung geschaffen werden. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der erforderliche Waldabstand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben. Für das Bestandsgebäude sieht der Bebauungsplan eine erweiterte Baugrenze vor. In diesem Bereich sind Änderungen an dem bestehenden Wohnhaus in Abstimmung mit der Fachbehörde möglich. Sofern ein Neubau erfolgt, gilt die Baugrenze außerhalb des Waldabstandes. Auf diese Weise wird dem Bestandsschutz Rechnung getragen.
- 6.2.5.4 Im Bereich des Waldabstandes ist eine Bebauung nur sehr eingeschränkt möglich. Da innerhalb des Bereiches ohnehin keine Baufenster liegen, sind innerhalb des Waldabstandes keine Anlagen zulässig, die dem Aufenthalt von Personen dienen.
- 6.2.5.5 Die Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe für das südwestliche Baufenster erfolgt vorbeugend zum Schutz gegenüber des "Kreuzthalbaches". Durch Festsetzung wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregenereignisses kein Wasser in bewohnte Räume eindringen kann. Die Festsetzung beschränkt sich auf das genannte Baufenster, da dieser Bereich sowohl topographisch am nächsten an der Höhe der Straße als auch seine Verortung im Geltungsbereich direkt angrenzend an die Straße liegt.
- 6.2.6 Infrastruktur**
 - 6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
 - 6.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
 - 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die angrenzende Straße "Im Kreuzbachthal" an das Verkehrsnetz angebunden.
 - 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht durch Anruf-Sammel-Taxis (AST).

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

Im Plangebiet befinden sich 0,4- und 20-kV-Freileitung. Diese werden im Rahmen der Ausführung des Baugebietes komplett erdverkabelt. Beeinträchtigungen auf Grund von elektromagnetischen Wellen sind daher ausgeschlossen.

- 6.2.8.1 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Das Schmutzwasser wird an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Leutkirch zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- 6.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird zu einem Teil direkt vor Ort versickert. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Entsiegelung wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird auf jeweils individuelle Weise dem Gewässer (Kreuzbach) zugeführt.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

- 6.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindliche Trinkwasserversorgung des Kreuzthals angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.10 Geologie

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

- 6.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

7.1 Umweltprüfung

7.1.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen

- 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

- 7.2.1.1 Beim Plangebiet handelt es sich um beweidetes Grünland am östlichen Ortsrand des westlich von Buchenberg gelegenen Ortsteiles Kreuzthal. Im Westen grenzt die Bestandsbebauung des Ortsteiles an. Im Norden stocken Waldflächen. Südlich verläuft die Straße "Im Kreuzbachthal", parallel zu dieser fließt der "Kreuzbach". Das südliche Ufer des Baches ist ein mit Wald bestockter Hang, der stark in nördliche Richtung abfällt. Östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die ebenfalls als Weideland genutzt werden. Durch die Einbeziehungssatzung wird die Umsetzung von drei Wohnhäusern ermöglicht.

- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Weideland. Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung ist die pflanzliche Artenvielfalt überwiegend auf trittunempfindliche und Verbiss vertragende Arten beschränkt. Daneben kommen auf den offenen Bodenstellen Ruderalarten vor, die aber ebenfalls zu den weit verbreiteten und häufigen Arten gehören. An einigen vernässten Stellen wachsen darüber hinaus Feuchtigkeitszeiger. Darüber hinaus kommen jedoch auch die typischen Futtergräser und -kräutern vor, von denen die meisten als Stickstoffzeiger gelten. Es gibt keinerlei Hinweise auf besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste"). Diese konnten im Rahmen einer durch die Sieber Consult GmbH im Sommer 2022 durchgeführten Ortsbegehung auch nicht nachgewiesen werden. Gehölze kommen innerhalb des Plangebietes lediglich im Umfeld des Bestandsgebäudes vor. Diese setzen sich überwiegend aus standortheimischen Laubgehölzen zusammen.

Die nördlich und südlich vorhandenen Waldflächen sind als Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) zu betrachten. Folglich sind entsprechende Waldabstände einzuhalten.

Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten bewerten zu können, wurde das Plangebiet von Biologen der Sieber Consult GmbH begangen und bewertet. Der Untersuchungsumfang und die Ergebnisse der Untersuchungen sind Ziffer 4 bzw. Ziffer 5 des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 09.11.2023 zu entnehmen.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Innerhalb des Plangebietes liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Unmittelbar südlich der Straße "Im Kreuzbachthal" liegt das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Kreuzbach und Zuflüsse östlich Kreuzthal" (Biotopteilflächen-Nr. 8226-0003-012). Nördlich und nordöstlich liegen in 100 m bzw. 110 m Entfernung die Teilflächen -001 und -002 des geschützten Biotops "Feldgehölze nördlich und nordöstlich von Kreuzthal" (Biotop-Nr. 8226-0004). Darüber hinaus liegen weitere Biotope in größerer Distanz zum Geltungsbereich, welche aufgrund der Entfernung nicht durch die Planung beeinträchtigt werden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Kürnacher Wald" (Gebiets-Nr. 8227-373) liegt östlich in über 1,2 km Entfernung zum Plangebiet.

Weitere geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

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

Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der geologischen Einheiten "Rutschmasse, pleistozän bis holozän" sowie "Obere Süßwassermolasse, Konglomerat". Die Gesteinsbeschreibung wird in ersterer mit "Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig bis Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig", in zweiterer mit "Konglomerat, karbonatisch, Gerölle oft mit Drucklösungsnapfen angegeben. Hieraus haben sich fast ausschließlich "Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment)" bzw. hangaufwärts fast ausschließlich "Braunerde (podsolig) aus kiesführendem Lehmsand bis Kieslehmsand bis -lehm (Konglomerat der Molasse, carbonatisch)" ausgebildet. Die Böden werden gemäß Bodenschätzung als LIIc2 (50/39) eingestuft. Im Bereich der Bestandsbebauung sind die Böden weitestgehend überprägt und nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorhanden. Die Böden können hier ihre Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe folglich nicht mehr erfüllen. In den unversiegelten Bereichen können die Funktionen hingegen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllt werden. Auf den überplanten und den unmittelbar angrenzenden Flächen ist kein Vorkommen von Altlasten bekannt.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Südlich außerhalb parallel zur Straße "Im Kreuzbachthal" verläuft der "Kreuzbach". Der

Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Aufgrund der Bestandsbebauung fallen bereits Abwässer im Plangebiet an. Das Niederschlagswasser versickert teilweise über die belebte Bodenzone bzw. fließt aufgrund des abfallenden Geländes und der Bestandsbebauung oberflächlich über diese ab. Für das Plangebiet liegen keine Berechnungen hinsichtlich der Hochwassergefährdung für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser vor. Dem Markt Buchenberg sind darüber hinaus keine Überschwemmungen des Plangebietes aus der Vergangenheit bekannt. Aufgrund der Hanglage auch in der Umgebung des Plangebietes ist im überplanten Bereich jedoch mit Überflutungsproblemen durch Hangwasser v. a. bei Starkregenereignissen zu rechnen. Darüber hinaus kann es zu einem Zufluss von Hangwasser über das Plangebiet in die darunterliegenden Grundstücke kommen.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.526 mm relativ hoch. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am östlichen Ortsrand von "Kreuzthal". Die Fläche hat aufgrund ihrer Größe nur eine geringfügige Bedeutung hinsichtlich der Bildung von Kaltluft. Die Gehölzbestände im Umfeld des Bestandsgebäudes tragen mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung sowie der Produktion von Frischluft zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch die Teilversiegelung kommt es jedoch zu Wärmeabstrahlung, was sich wiederum negativ auf das Kleinklima auswirkt. Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch den Anliegerverkehr kommt es zu einer geringfügigen Schadstoffanreicherung im Plangebiet. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist jedoch von einer nur gering belasteten Luftqualität auszugehen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Im Umfeld der Planung liegen landwirtschaftliche Hofstellen. Von diesen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Plangebietes kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Der Markt Buchenberg liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit des "Vor-alpinen Moor- und Hügellandes" und wird innerhalb dieser der Naturraumeinheiten der "Iller-Vorberge" zugeordnet. Das Landschaftsbild in der Marktgemeinde ist geprägt durch die ausgedehnten Waldflächen im Nordwesten und Süden. Dazwischen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, welche im Gemeindegebiet nahezu ausschließlich als Grünland genutzt werden. Innerhalb dieser liegen die kleinen Ortschaften/Weiler und der Ortskern des Mark-

tes Buchenberg. Markant für das Landschaftsbild sind darüber hinaus die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der kleineren Flüsse und Bäche. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am östlichen Ortsrand des westlich von Buchenberg gelegenen Ortsteiles Kreuzthal. Die überplante Fläche weist ein Gefälle in südöstliche Richtung auf, ist jedoch aufgrund der Tallage nicht exponiert. Entsprechend eingeschränkt sind die Einsehbarkeiten ins Plangebiet. Die Blickbeziehungen in die Umgebung werden auch durch die nördlich und südlich gelegenen Waldflächen stark eingeschränkt bis gänzlich verhindert. Das Plangebiet hat aufgrund der oben beschriebenen Lage und der Bestandsbebauung keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Gehölzbestände im Umfeld des Bestandsgebäudes sind die einzigen ökologisch hochwertigen und landschaftsästhetisch bedeutenden Elemente. Das Plangebiet enthält keine Freizeit- und Erholungsinfrastruktur.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

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

Durch die Errichtung der neuen Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Weideflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Ein Großteil der Gehölze bleibt aufgrund des Standortes im Umfeld der Bestandsbebauung vermutlich erhalten und fungiert folglich weiterhin als Lebensraum. Da das Plangebiet bereits teilbebaut ist, Barrieren aufweist (Straße "Im Kreuzbachthal" und parallel verlaufender "Kreuzbach") und am östlichen Ortsrand von Kreuzthal liegt, kommt es durch das Vorhaben nicht zu einer erheblichen Zerschneidung von Lebensräumen. Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH genannten Maßnahmen (Ziffer 6 des Berichts in der Fassung vom 09.11.2023) ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Zu den Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) wird ein Waldabstand eingehalten. Der nördliche Waldbestand ist ein Buchen-Edellaubbaum-Fichtenbestand mit einem Strauchgürtel am Waldrand. Der Bestand zeigt einen ungleichaltrigen, nahezu stufigen Aufbau. Aus forstlicher Beurteilung hat er somit eine hohe Stabilität und minimiert die Baumfallgefahr auf natürliche Weise. Negativ und unkalkulierbar wirken sich jedoch die noch stehenden Eschen auf die Bebauung aus. Sie zeigen deutliche Symptome des Eschentriebsterbens und können also auch ohne Windwirkung aufgrund von Wurzelfäule abbrechen oder umstürzen. Daher sind vor Beginn der Bauarbeiten alle Eschen im Bereich einer Baumlänge (vor Ort mind. 30 m) zu entfernen. In diesem Kontext ist der Waldabstand von 20 m ausreichend. Im Süden ist die Situation unkritischer, da die Eschen bereits entnommen wurden und Tannen den Bestand stabilisieren. Hier ist ein Waldabstand von 15 m ausreichend.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt (siehe Ziffer 7.2.3.1).

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Durch Maßnahmen der guten naturschutzfachlichen Praxis (insektenfreundliche Beleuchtung, Reduktion der Reflektion von PV-Modulen etc.) können Beeinträchtigungen des Biotops "Kreuzbach und Zuflüsse östlich Kreuzthal" (Biotopteilflächen-Nr. 8226-0003-012) ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen des nächstgelegenen FFH-Gebietes "Kürnacher Wald" (Gebiets-Nr. 8227-373) können aufgrund der Distanz ausgeschlossen werden.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich 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. Vom Vorhaben sind landwirtschaftliche Ertragsflächen (Weideflächen) betroffen. Die Größe der versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich lediglich um drei Wohngebäude handelt. Die maximale Neuversiegelung beträgt 764 m² (siehe Ziffer 7.2.4.11).

Um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt (siehe Ziffer 7.2.3.1).

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundenen Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen, soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht möglich ist, ist es über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation in den "Kreuzbach" einzuleiten. Durch das Vorhaben erhöht sich die anfallende Schmutzwassermenge. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen und zur Kläranlage Leutkirch abzuleiten.

Um Überflutungen v. a. bei Starkregenereignissen zu verhindern, wurde eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert festgesetzt, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses. Der festgesetzte Wert darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden. Darüber hinaus sind Hinweise

zum Überflutungsschutz aufgenommen, die von der Bauherrschaft zu berücksichtigen sind.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt (siehe Ziffer 7.2.3.1).

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

Durch den im Zuge des Vorhabens ermöglichten Bau von drei Wohnhäusern kommt es zu keiner nennenswerten Unterbindung von Kaltluftbildung. Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung erhöht. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Bei Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und der vorgesehenen Pflanzung neuer Gehölze bleibt die Produktion von Frischluft weitestgehend unverändert. Die Gehölze tragen darüber hinaus mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung auch weiterhin zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch den neu hinzukommenden Anliegerverkehr wird die Luftqualität nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schadstoffbelastung bleibt nahezu unverändert. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu zeitweise belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen aus der Weidenutzung. Von den im Umfeld der Planung liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Plangebietes kann es jedoch auch weiterhin zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt (siehe Ziffer 7.2.3.1).

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper auf einer nicht exponierten Fläche in Tallage erfährt das Landschaftsbild nur eine geringfügige Beeinträchtigung. In alle Himmelsrichtungen kommt es aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der eingeschränkten Einsehbarkeiten und Blickbeziehungen zu keiner Beeinträchtigung. Die Gehölzbestände im Umfeld des Bestandsgebäudes bleiben sehr wahrscheinlich als landschaftsästhetisch bedeutsames und ökologisch hochwertiges Element erhalten und werden durch Neupflanzungen ergänzt. Freizeit- und Erholungsinfrastruktur ist vom Vorhaben nicht betroffen. 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.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt (siehe Ziffer 7.2.3.1).

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- 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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

- 7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):
- 7.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 7.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o. g. Leitfadens wie folgt:
- 7.2.4.3 **Schutzgut Arten und Lebensräume:**
- Beim Plangebiet handelt es sich um Intensivgrünland (Weideland) und Siedlungsbereiche inkl. typischer Freiräume. Es ergibt sich eine Zuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 7.2.4.4 **Schutzgut Boden:**
- Im Bereich der Bestandsbebauung handelt es sich um versiegelten Boden und befestigte Verkehrs- und Langerflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- Bei den unversiegelten Bereichen handelt es sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 7.2.4.5 **Schutzgut Wasser:**
- Im Bereich der Bestandsbebauung handelt es sich Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen). Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- Bei den unversiegelten Bereichen handelt es sich um Flächen mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 7.2.4.6 **Schutzgut Klima und Luft:**
- Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich eine Zuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

7.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild:

Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Es ergibt sich eine Zuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

7.2.4.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen die festgesetzten Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung; siehe Ziffer 7.2.3.1).

7.2.4.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o. g. Leitfadens:




$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$





7.2.4.10 Die Bedeutung der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen wurde entgegen dem Vorschlag im Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021) in den Bereichen mit geringer Bedeutung nicht pauschal auf den Wert von 3 WP/m² gemittelt, sondern entsprechend den Angaben in der Biotopwertliste zur Bay-KompV eingestuft. Dies ist vor dem Hintergrund bedeutend, da sonst ökologisch unterschiedlich wertige Lebensräume (bspw. teilversiegelte Bereiche und Intensivgrünland) gleich gewichtet werden. Dies ist ökologisch nur schwer zu begründen und führt hinsichtlich der Überplanung unterschiedlicher Lebensräume zu einer zu undifferenzierten Bewertung der Auswirkung.

Der Ausgleichsbedarf wird über die Wertigkeit der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen mit dem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 (aufgrund nicht festgesetzter GRZ) als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

7.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
 X4: Gebäude der Siedlungsbiete	372	0	-	-
 V12: Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt*	148	1	-	-
 V12: Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt**	28	1	1,0	28

	X11: Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)*	328	2	-	-
	X11: Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)**	32	2	1,0	64
	G11: Intensivgrünland (Weide)*	2.472	3	-	-
	G11: Intensivgrünland (Weide)**	704	3	1,0	2.112
Summe		4.084			2.204

* Bleibt vom Vorhaben unberührt.

** Von Überbauung betroffen.

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen:



Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV-Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft

Summe (max. 20 %)

15 %

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)

1.873

7.2.4.12 Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf beläuft sich auf **1.873 Wertpunkte**.

7.2.4.13 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o. g. Leitfadens. Die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr.12 der Gemarkung Kreuzthal (siehe T-Linie in der Planzeichnung).

7.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Ziffer 2.13):

Ausgangszustand:

- Intensivgrünland (Weide) (G11)

Zielzustand:

- Mesophiles Gebüsch (B112)

Herstellung:

- Pflanzung eines mesophilen Gebüsches (B112) auf einer Fläche von 268 m².
- Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens zehn verschiedene Strauch- und Baumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein. Es sind ausschließlich Gehölze aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden (siehe Ziffer 2.14).
- Zwischen den Reihen und den zu pflanzenden Gehölzen innerhalb einer Reihe ist ein Pflanzabstand von einem Meter einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.
- Änderungen und Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu möglich.

Pflege / Entwicklung:

- Die zu bepflanzende Fläche ist in drei etwa gleichgroße Abschnitte einzuteilen, welche erstmalig nach 10 Jahren alle 6 Jahre abwechselnd durch Auf-den-Stock-setzen zu pflegen sind.

- Einzelne Gehölze können als Überhälter von der Pflege ausgenommen werden.
- Änderungen und Anpassungen der Pflege/Entwicklung sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu möglich.

7.2.4.15 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o. g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \frac{\text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit} - \text{Ausgangszustand}}{(*\text{Abschlag timelag})}$$

Aufwertung

7.2.4.16 Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch	10	268	7	0	1.876
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)									1.876
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)									1.873
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)									1.876
Differenz (=verbleibender Ausgleichbedarf)									~0

7.2.4.17 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Ziffer 7.2.3.1) ebenfalls auf ein unerhebliches Maß reduziert.

- 7.2.4.18 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 12 der Gemarkung Kreuzthal ausgeglichen.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen des Ortsteils weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Die zusätzlichen Gebäude im Bereich der Einbeziehungssatzung sollen zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Die prägende Wirkung von Satteldächern ist daher von besonderer Bedeutung.

8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.

Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

8.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

8.1.1.4 Das Regelungskonzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zur Minstdachneigung. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

Die Errichtung von Negativgauben ist ausgeschlossen, um die homogene Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen.

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

8.1.1.6 Die Vorschrift über Farben für die Dacheindeckung trägt ebenfalls dazu bei, eine einheitliche Dachlandschaft zu bewahren. Das gewählte Farbspektrum beschränkt sich daher auf die orts- und landschaftstypischen Vorgaben und tragen dazu bei, dass sich die neu hinzutretende Bebauung optisch in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und 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.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,41 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kläranlage Leutkirch

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Fernwasserversorgung, Burgberg

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

9.2.3 Planänderungen

9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 19.09.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 01.10.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.09.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 01.10.2025 enthalten):

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Erhöhung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe auf 824,50 m ü. NHN (Ziffer 2.15)
- Aktualisierung des Hinweises "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" (Ziffer 4.15)
- Aktualisierung des Hinweises "Bodenschutz" (Ziffer 4.16)
- Anpassung bzw. Ergänzung des Hinweises "Hydrologie (Schichtwasser)" (Ziffer 4.18)
- Aufnahme eines Hinweises "Gefahr durch Steinschlag und Hangrutschungen" (Ziffer 4.19)
- Redaktionelle Anpassungen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

Blick auf das Bestandsgebäude im Geltungsbereich; im Hintergrund ist der nördlich des Plangebietes befindliche Wald erkennbar



Blick entlang der Straße "Im Kreuzbachthal" in westliche Richtung auf die Siedlung "Kreuzthal"; das Plangebiet mit Freileitung ist rechts im Bild; links im Bild verläuft der "Kreuzbach"



Blick auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in die Flächen einbezogen werden



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

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

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung über die Entwurfsfassung vom

Buchenberg, den

.....
(Toni Barth, 1. Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Im Kreubachthal" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Buchenberg, den

.....
(Toni Barth, 1. Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

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

Buchenberg, den

.....
(Toni Barth, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.06.2024

Plan geändert am: 19.09.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

M.A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

M.Sc. Martin Werner

Artenschutz

M.Sc. Julia Staggenborg

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. J. Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.