



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	14
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	15
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	20
6	Hinweise und Zeichenerklärung	21
7	Satzung	28
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	45
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	80
11	Begründung – Sonstiges	83
12	Begründung – Bilddokumentation	85
13	Verfahrensvermerke	87

# 1

## Rechtsgrundlagen

---

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

## 2

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

---

### 2.1



**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 4. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 5. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Ferienwohnungen im Sinne von nicht störenden Gewerbebetrieben werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6; § 1 Abs. 9 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.2 GRZ ....

#### Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

### 2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

### 2.5 GH .... m

**Gesamt-Gebäudehöhe** als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und der höchsten Stelle des Gebäudes.

Bei Gebäuden mit Pultdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.

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

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

### 2.7 WH .... m

**Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach: dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoss handelt: am Schnittpunkt der Außenwand (außen)

mit der Dachhaut (außen) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschlussseiten); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dachebenen parallel sind.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

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

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

**2.9** o

### **Offene Bauweise**

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

**2.10** a

**Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 60,00 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

**2.11**



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

**2.12**



Nur **Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.2. PlanZV; siehe Typenschablonen)

**2.13**



Nur **Hausgruppen** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.3. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.14



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); sie gilt nicht für Gebäudeteile, die sich vollständig unterirdisch befinden

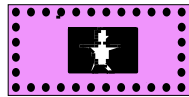
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

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

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

2.16



**Flächen für den Gemeinbedarf; hier Kindergarten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 E.../D.../H... Wo

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

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenelement)

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

2.18



**Verkehrsflächen**



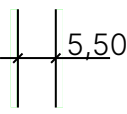

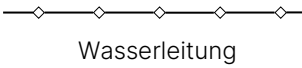
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.20**  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster etc.)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.21**  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.22**  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23**  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24** **Installation von Photovoltaikanlagen** Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 20 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 2.25**  **Wasserleitung** unterirdisch  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.26** **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



**2.27**    **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) folgendermaßen zu behandeln:

- Auf jedem Grundstück wird ein Regenwasser-Hausanschlussschacht vorgesehen.
- Im Baugebiet werden aufgrund des Geländerückens zwei Regenwasser-Stränge vorgesehen.
- Die Regenwasser-Ableitung erfolgt in zwei neu herzustellenden Regenrückhaltebecken und von dort über zwei bestehende Gräben weiter in die Große Rottach.
- Der zulässige mittlere Drosselabfluss der Regenrückhaltebecken beträgt 7 l/s.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich.

Die Kanaltrasse zum östlichen Regenrückhaltebecken erfolgt derzeit über Wiesenfläche, jedoch im Bereich der späteren Erschließungsstraße.

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)

**2.28**    **Landschaftsrechte 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)

**2.29 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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.

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

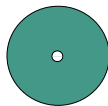
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.30 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/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)

**2.31**



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die Bäume sind bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

**2.32**



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die Bäume

sind bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

### 2.33



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

### 2.34 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 600 m<sup>2</sup> (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. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o. g. Erkrankungen sind.

## Festgesetzte Pflanzliste:

### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</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-Ahron	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

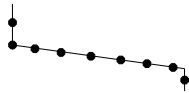
### **Sträucher**

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger 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	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35



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

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

2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Prestel-Wiese" des Marktes Buchenberg.

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

### 3

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

---

#### **3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme**

Der Ausgleichsbedarf von 57.769 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Für den Nachweis des Ausgleichs werden bereits generierte Ökopunkte erworben. Die zugeordneten Ökokontomaßnahmen werden noch vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.

## 4

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

---

### 4.1 SD/PD

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

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. Diese sind frei gestaltbar.

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

### 4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

<b>SD:</b>	Typen 1; 2; 3	15 - 30°
<b>SD:</b>	Typen 4; 5	7 - 30°
<b>PD:</b>		10 - 20°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

**4.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

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

**4.4 Widerkehre und Zwerchgiebel**

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 50% der jeweiligen Breite der Außenwand
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante: 1,25 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

**4.5 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 50% der jeweiligen Breite der Außenwand
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenwand) zur Gebäudekante: 1,25 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m



Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgauben) sind nicht zulässig.

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

#### **4.6 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)

#### **4.7 Materialien für die Dachdeckung**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 75 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt ab einer Dachneigung von 10° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Bondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel der Dächer von Hauptgebäuden. Für Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden sind andere Materialien zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

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

#### **4.8 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

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)

**4.9 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

**4.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet**

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,30m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig. Kunststofffolien als Einfriedungen sind unzulässig.

Mauern und Gabionen über eine Höhe von 0,25m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50m zurück zu versetzen.

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

Sie sind:

- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und

- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

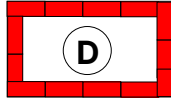
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

## 5

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

---

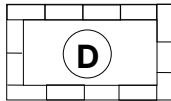
#### 5.1



Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen**, innerhalb des Geltungsbereiches

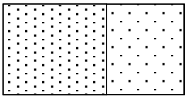
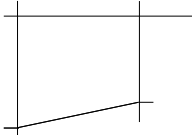
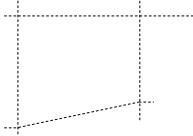


(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

#### 5.2



Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen**, außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 6.1**  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.2**  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3**  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 6.4** Nr. ....; ....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 6.5**  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.6**  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.7** **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.  
Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 6.8** **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.

## **6.9 Artenschutz**

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

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 sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich angrenzender Bäume nicht zu beschädigen, 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.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

## **6.10 Empfehlenswerte Obstbaumsorten**

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

## **hinsichtlich des Feuerbrandes**

(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.

### **6.11 Dachbegrünung**

Die Flachdächer im Geltungsbereich sollten auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung versehen und dauerhaft erhalten werden. Dabei sollten die Dachflächen mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung angesät oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt werden. Die Mächtigkeit der Substratschicht sollte mindestens 11 cm betragen.

### **6.12 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 Verschleicherungsverbot 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. 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.

### **6.13 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 sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. 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. 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. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

**6.14**



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit folgendem Inhalt:

In diesem Bereich besteht die Gefahr erheblicher Geruchsbelästigung, die einer Errichtung von Wohnbebauung sowie anderer schutzbedürftiger oder wohnähnlichen Vorhaben (Büros etc.) entgegenstehen kann.

**6.15    Barrierefreies Bauen**

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

Gemäß Art. 48 BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

**6.16    Spielplatz**

Gemäß Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Gesamtwohnfläche.

**6.17    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 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

### **6.18 Ergänzende Hinweise**

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 10/2021

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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).

Die überplanten Flächen liegen in räumlicher Nähe zu einer ehemaligen Römerstraße. Als Bodendenkmal stellt diese Römerstraße ein außerordentlich hochwertiges Kulturgut dar. 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/die Eigentümer\*in und der/die Besitzer\*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder\*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer\*in oder den/die Leiter\*in 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.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

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. Zudem ist aufgrund des westlich gelegenen Hackschnitzel-Heizwerks mit zeitweisen Staub- und Geruchsfreisetzung zu rechnen.

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

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

### **6.19 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.

### **6.20 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 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), 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 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), 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 den Bebauungsplan "Prestel-Wiese" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Prestel-Wiese" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 07.07.2023.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Prestel-Wiese" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.07.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 07.07.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

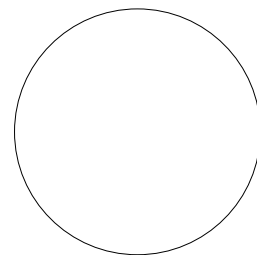
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Prestel-Wiese" des Marktes Buchenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Buchenberg, den .....

.....  
(Toni Barth, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**8.1 Allgemeine Angaben****8.1.1 Zusammenfassung**

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

**8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nordöstlich des Ortskernes von Buchenberg.

8.1.2.2 Er erstreckt sich parallel zur "Römerstraße" zwischen dem Feuerwehrgelände mit Hackschnitzel-Heizwerk und den Gebäuden am "Amweg". Südlich, südöstlich und östlich grenzt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauung sowie der Kindergarten "St. Magnus" an. Im Norden und Nordwesten befindet sich direkt anschließend an den Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Fläche innerhalb des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 106/5 (Teilfläche), 109/20 (Teilfläche) und 112 (Teilfläche)

**8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich derzeit eine behelfsmäßige Container-Erweiterung des Kindergartens an der "Römerstraße". Darüber hinaus gibt es keine bestehenden Gebäude und nur vereinzelt Vegetation.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist im westlichen Teil des Plangebietes einen Geländeabfall in Nordost-Richtung auf. Im östlichen Teil fällt das Gelände von der "Römerstraße" weg ab, sodass sich der Geländetiefpunkt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet. Markante Geländeversätze oder Böschungen gibt es im Plangebiet aber nicht.

**8.2.2 Erfordernis der Planung**

8.2.2.1 Der Markt Buchenberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes, um dem Bedarf an Wohnraum im Marktgemeindegebiet gerecht zu werden. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen dem Markt bereits zahlreiche Anfragen vor, die mangels verfügbarer Baugrundstücke nicht gedeckt werden können. Hinzu kommt auch, dass aufgrund der vielschichtigen Alters- und Familienstrukturen ein breites Wohnraumangebot erforderlich ist, um den jeweiligen Ansprüchen nachzukommen. Hier ist insbesondere der steigende Bedarf an kompakteren

Bauformen zu nennen. Baugrundstücke für Doppel-, Reihen- oder größere Mehrfamilienhäuser gibt es innerhalb des Marktgemeindegebietes derzeit nicht. Gerade diese Bauformen sind aufgrund ihrer auf die Grundstücksgröße heruntergerechneten kleinen Grundflächen jedoch geeignet, sowohl einem Interesse am sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch einem kleineren Budget der Bauherrschaft nachzukommen.

Neben der Wohnraumentwicklung ist die Erweiterung des Kindergartens "St. Magnus" dringend erforderlich. Der bestehende Kindergarten an der "Römerstraße" hat seine Kapazitätsgrenzen bereits überschritten und wird temporär durch eine nahegelegene Containerlösung überbrückt. Der Erweiterungsbau für den Kindergarten wird zügig benötigt.

Dem Markt Buchenberg erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **8.2.3 Übergeordnete Planungen**

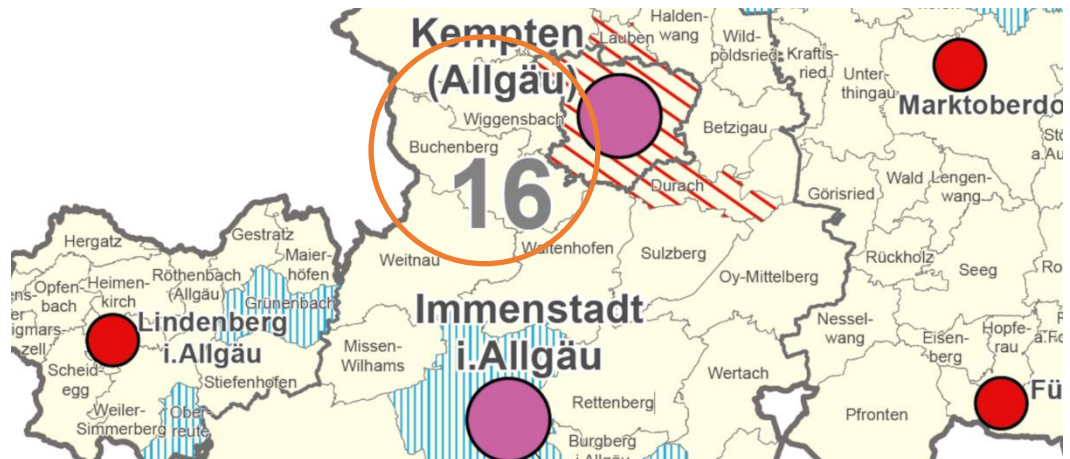
8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 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.
- 2.2.1 und Anhang 2 Festlegung des Marktes Buchenberg als allgemeiner ländlicher Raum.  
"Strukturkarte"
- 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.
- 8.1 Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

- 8.3.1 Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

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



8.2.3.3 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.

8.2.3.4 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.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (xxx)



8.2.3.5 Die Markt Buchenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 01.10.1999). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Im westlichen und nördlichen Teilbereich befindet sich außerdem eine Darstellung von "Öffentliche + Private Grünfläche" sowie vereinzelte Darstellungen von "Einzelbäumen". Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

Für den bestehenden Kindergarten, der sich außerhalb des Plangebietes befindet, stellt der Flächennutzungsplan "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dar. Das Entwicklungsgebot kann für den Erweiterungsbereich des Kindergartens innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes ebenfalls als erfüllt betrachtet werden.

8.2.3.6 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Allgemeines Wohngebiet"; "Öffentliche + Private Grünfläche" und "Einzelbäume"



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

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

#### **8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

8.2.4.1 Die Wahl zur Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich "Prestel-Wiese" ist bereits zu einem sehr frühen Stadium gefallen. Ausschlaggebend hierfür war zum einen, dass im rechtsgültigen Flächennutzungsplan für den Bereich bereits "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt ist. Die Realisierung und Weiterentwicklung von Wohnraum soll schwerpunktmäßig an dieser Stelle im Markt-gemeindegebiet erfolgen. Dies entspricht dem planerischen Willen des Marktes und beinhaltet langfristige Entwicklungsziele. Für den Erweiterungsbe-reich des Kindergartens kamen keine anderen Standorte im Marktgemein-degebiet in Betracht, da diese Erweiterung nur in direkter Anbindung an den bestehenden Kindergarten sinnvoll ist.

8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, ein auf den Bedarf zugeschnittenes Wohngebiet in Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper zu schaffen. Dabei sollen möglichst viele verschiedene Wohnformen verwirklicht werden, um einem breiten Spektrum an Bauherrschaft gerecht zu werden. Berücksichtigt wird hierbei auch die zukünftige Entwicklung weiterer Bauabschnitte in dem Bereich.

8.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vor-handenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

8.2.4.4 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Marktgemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis lang-fristig nicht gegeben ist.

8.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei werden auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

8.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung

- 8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **8.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen**

- 8.2.5.1 Für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Prestel-Wiese" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung und eine Vielfalt an Grundstücksgrößen gelegt.

Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden insgesamt sieben unterschiedliche Unteralternativen erarbeitet. Für die städtebaulichen Entwürfe bzw. Lösungsmöglichkeiten wurden in enger Abstimmung mit der Verwaltung verschiedene Gebäude- und Wohnformen konzipiert.

- 8.2.5.2 Die Alternative 2.1 entspricht dem frühen Entwurfsstadium der letztlich realisierten Planung des städtebaulichen Entwurfes. Im Vergleich zur finalen Version ist der Geltungsbereich jedoch im westlichen Bereich kleiner. Damit verbunden ist auch die Zufahrtssituation zum Gebiet verändert: Zwar sehen beide Varianten eine durchgehende geradlinige Erschließung parallel zur "Römerstraße" vor, bei der Alternative 2.1 ist die Zufahrt aufgrund der geringen Größe des Plangebietes jedoch hinter dem "Telekomhäuschen" westlich des Kindergartens. Die Bebauung zeichnet sich durch den vielfältigen Einsatz unterschiedlicher Gebäudetypen aus. Damit verfolgt der Markt Buchenberg die Zielsetzung, bewusst für unterschiedliche Bedürfnisse Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Neben den klassischen Einfamilienhäusern ist der Schwerpunkt der Bebauung auf Doppelhäuser und Geschosswohnungsbauten gelegt, die sich über das Plangebiet verteilt erstrecken. Direkt an der "Römerstraße" ist zudem ein Reihenhaus vorgesehen. Dies bietet sich hier an, da aufgrund der Lage und der gewählten Grundstückszuschnitte die schmalen Reihenhausparzellen optimal genutzt werden können. Der geplante Erweiterungsbau des Kindergartens ist direkt angrenzend an den bestehenden Kindergarten vorgesehen. Durch die Verbindung der beiden Gemeinbedarfsflächen kann der Markt an dieser Stelle flexibel und bedarfsgerecht planen.

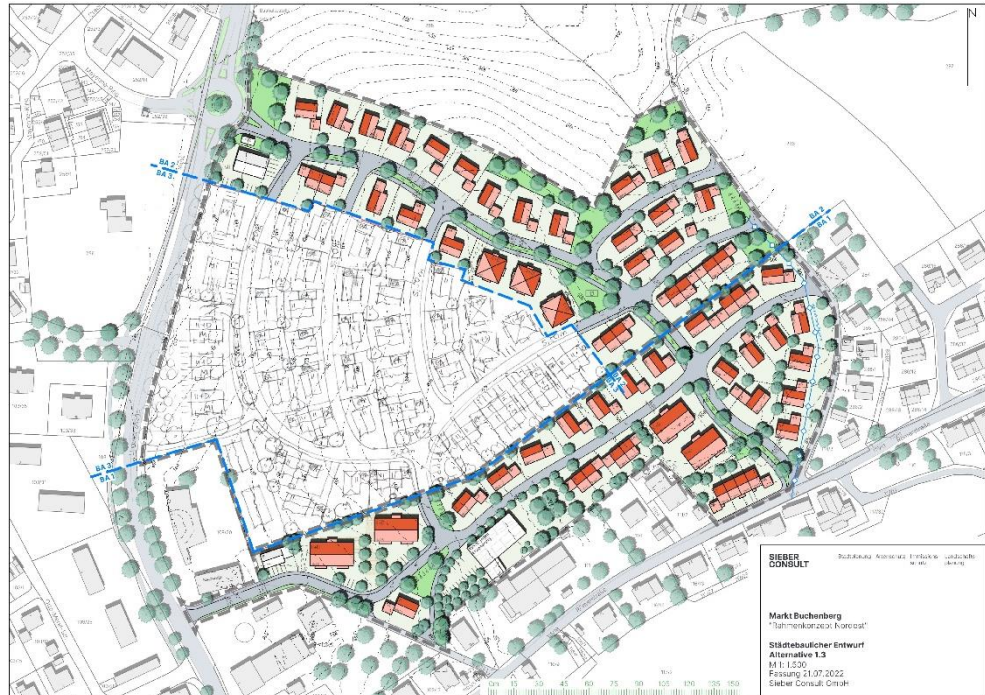


8.2.5.3 Die Alternative 2.7 ist die abgestimmte Fassung, die im gegenständlichen Bebauungsplan umgesetzt werden soll. Der Geltungsbereich umschließt im städtebaulichen Entwurf in dieser Variante auch noch die Flächen westliche bis zum Hackschnitzel-Heizwerk. Die Zufahrt von Westen her erfolgt zwischen dem Heizwerk und dem südlich angrenzenden Grundstück. Insgesamt verfügt der Entwurf über drei Zu- und Abfahrten: Neben der bereits genannten Zufahrt gibt es noch eine Anbindung im Nordosten an den "Amweg" sowie eine weitere im Südosten in den Kreuzungsbereich "Amweg"/"Römerstraße". Für die zu den Reihenhäusern zugehörigen Gärten wurde in dieser Alternative 2.7 die Möglichkeit eines Hinterausgangs geschaffen, um von jedem Garten einen direkten Ausgang zu haben.

Die letztlich umgesetzte Planung verzichtet auf die Realisierung eines für den Bauhof vorgesehenen Grundstücks direkt angrenzenden zum Heizwerk. Im Bebauungsplan "Prestel-Wiese" ist an dieser Stelle der Geltungsbereich zurückgenommen.



Der Markt Buchenberg hat sich im Zuge der Entwicklung verschiedener Entwurfsalternativen bereits Gedanken über eine Bebauung des im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellten Fläche gemacht und ein Rahmenkonzept entwickelt, das in verschiedenen Entwicklungsstadien (Bauabschnitte 1-3) die Realisierung von Wohnbebauung zeigt. Dies ist sinnvoll, um bereits für den gegenständlichen Bebauungsplan "Prestel-Wiese" perspektivisch aufzuzeigen, wie eine Einbindung des Bauabschnitts in ein Gesamtkonzept erfolgen kann. Vor allem vor dem Hintergrund, dass bereits frühzeitig eine zukunftsorientierte Erschließung errichtet werden soll, ist die Betrachtung des gesamten Areals vorteilhaft. Einen zeitlichen Horizont für die Realisierung des Gesamtkonzeptes gibt es zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Es ist jedoch im städtebaulichen Entwurf der Alternative 2.7 bereits an zwei Stellen ein Auslass in Richtung Nordwesten eingeplant, der zukünftig die anschließenden Bereiche erschließen soll.



## 8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

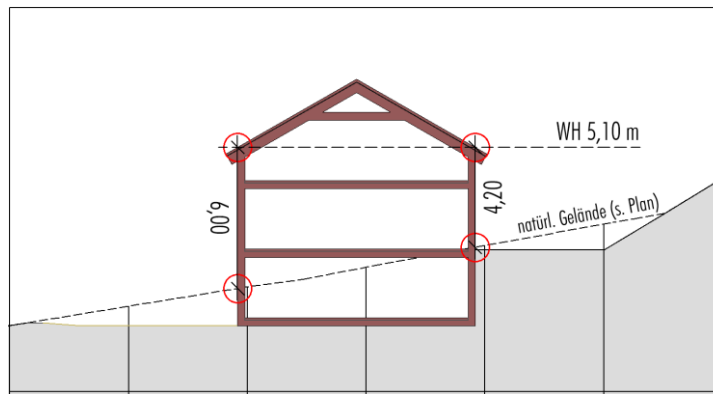
- 8.2.6.1 Für den Bereich des Baugebietes, der nicht als Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten festgesetzt wird, ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 8.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet<sup>1</sup> werden Beherbergungsbetrieben ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient dazu, das geplante Wohngebiet dem Dauerwohnen, also der Deckung des Bedarfs an Wohnraum durch die Bevölkerung, vorzuhalten. Für Beherbergungsbetriebe gibt es grundsätzlich an anderen Stellen im Marktgemeindegebiet die Möglichkeit zur Ansiedlung. Ergänzend dazu wird festgesetzt, dass Ferienwohnungen im Sinne von nicht störenden Gewerbebetrieben unzulässig sind. Dieser Ausschluss erfüllt ebenfalls den Zweck, dass keine sog. "Rolladensiedlung" entsteht, sondern dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird.
  - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO angeführten Tankstellen. Diese sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- 8.2.6.3 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.

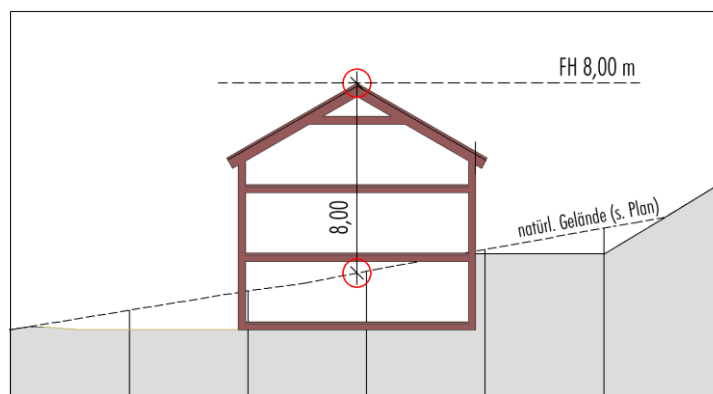
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 für das Allgemeine Wohngebiet befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und stellt ein für Wohngebiete ortstypisches Maß dar.
- Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,60 festgesetzt. Damit ermöglicht der Bebauungsplan hier eine dichtere Bebauung und mehr Flexibilität für den Markt Buchenberg, auch im Zuge von An- und Umbaumaßnahmen in der Zukunft eine bedarfsgerechte Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasen-fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände 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.



Beispiel zur Ermittlung der Wandhöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Wandhöhe sind beispielhaft.



Beispiel zur Ermittlung der Firsthöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Firsthöhe sind beispielhaft.

8.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet (Typ 1-4) nicht weiter differenziert. Für die Gemeinbedarfsfläche (Typ 5) wird eine abweichende Bauweise mit bis zu 60,00 m Gebäudelänge bestimmt. Diese Festsetzung erfolgt aus nutzungsorientierten Gründen.

8.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

8.2.6.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken



Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

- 8.2.6.7 Auf den privaten Grundstücken sollen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude oder auf anderen geeigneten Flächen baulicher Anlagen errichtet werden. Durch die getroffene Festsetzung zur Errichtung einer verbindlichen Mindestfläche von Photovoltaikanlagen in Prozent je Dachfläche soll eine verständliche und nachvollziehbare Maßeinheit für die zukünftige Bauherrschaft vorgegeben werden. Durch die Festsetzung soll die Nutzung regenerativer Energien in dem Baugebiet planungsrechtlich und verbindlich gesichert werden. Der Markt sieht es als seine städtebauliche Aufgabe an, durch ihre Bauleitplanung eine nachhaltige Ortsentwicklung voranzutreiben und den Klimaschutz zur Bewahrung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse auch für zukünftige Generationen voranzutreiben. Dem Klimaschutz kommt darüber hinaus unter Berücksichtigung der Planungsleitlinie des §1 Abs.6 Nr.7f BauGB eine besondere Gewichtung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu.
- 8.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **8.2.7 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen**

- 8.2.7.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes erfolgt im nordöstlichen Teil des Plangebietes. In diesem Bereich verläuft eine bestehende Wasserleitung.
- 8.2.7.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.2.7.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.7.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).
- 8.2.7.5 Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt.

## **8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über eine Einmündung in die "Lindauer Straße" sowie in den "Amweg" im Kreuzungsbereich zur "Römerstraße" an das Verkehrsnetz angebunden.
- 8.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Buchenberg, Parkplatz/Feneberg" mit der Linie 50 gegeben.

- 8.2.8.3 Im Einmündungsbereich in die "Lindauer Straße" ist die Verkehrssicherheit durch die hinweisliche Aufnahme von Sichtflächen gemäß RAS (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) gewährleistet. Die Sichtflächen sollten von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 8.2.8.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Um insbesondere den Kindergarten im Gebiet sicher erreichen zu können, ist ein straßenbegleitender Gehweg vorgesehen.

## **8.2.9 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

- 8.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen des westlich gelegenen Hackschnitzelheizwerks sowie der nördlich daran angrenzenden Freiwilligen Feuerwehr ein.

In einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH, Bericht-Nr. 21-335/a vom 08.05.2023) wurden die Lärmimmissionen des Heizwerkes auf das Plangebiet gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet.

Es zeigt sich, dass im Tageszeitraum im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Prestel-Wiese" der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) unterschritten wird. Im Bereich der geplanten Wohngebäude wird der Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) lediglich in der unmittelbaren Umgebung des Kamins des Hackschnitzelheizwerks überschritten, in diesem Bereich befinden sich allerdings lediglich Verkehrsflächen. Im Bereich der geplanten Wohngebäude wird der Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB unterschritten.

Die Geräuscheinwirkungen durch die Freiwillige Feuerwehr wurden als für das Plangebiet unkritisch eingestuft, da die Nutzung für Übungen etc. nur während des Tagzeitraums stattfindet und sich zudem die Parkplätze westlich des Gebäudes, auf der dem Plangebiet abgewandten Seite, befinden. Die Lärmemissionen der Einsätze zur Rettung sind als sozialadäquat einzustufen und entsprechend zu dulden. Eine detaillierte Untersuchung der Lärmemissionen war somit nicht erforderlich.

Die südlich des Hackschnitzelheizwerks befindliche landwirtschaftliche Hofstelle auf der Fl. Nr. 109/5 wird zukünftig nicht mehr betrieben, so dass hier mit keinen Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Lärmeinwirkungen im Plangebiet sind gewährleistet. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- 8.2.9.2 Vom Hackschnitzelheizwerk Buchenberg gehen Rauchgase aus der Feuerung und ggf. Stäuben bei der Brennstoffanlieferung aus, welche auf das Plangebiet einwirken.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten zur Luftreinhaltung erstellt (Gutachtliche Stellungnahme zu den Schadstoffimmissionen im Bebauungsplangebiet Prestelwiese, iMA Richter & Röckle, 03.05.2023, Projekt-Nr.: 23-02-08-FR).

Obwohl die Anlage nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG ist, wurden zusätzlich die zu erwartenden Emissionen und Immissionen ermittelt, da das Baugebiet direkt an das Heizwerk angrenzt. Ferner wurde geprüft, ob die Schornsteinhöhe den Vorgaben der VDI-Richtlinie 3781, Blatt 4 (2017) entspricht.

Die Schornsteinhöhenberechnung bezüglich der Ableitung der Abgase zeigt, dass die vorhandene Schornsteinhöhe für das Plangebiet ausreicht.

Zur Ermittlung der Stickoxid- und Staubimmissionen wurden Ausbreitungsrechnungen durchgeführt. Diese kommen zum Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten werden. Somit sind dort keine Gesundheitsgefahren durch den Betrieb des Heizwerks zu erwarten.

Allerdings ist von zeitweiligen Geruchseinwirkungen auszugehen. Eine Ausbreitungsrechnung ergibt, dass in dem Bereich, der in Abbildung 8-2 im Gutachten rot unterlegt ist, der Immissionsgrenzwert für Geruchsmissionen überschritten ist. Dort sollte auf die Errichtung von Wohnhäusern verzichtet werden. Im Bebauungsplan wurde aus dem Überschreibungsbereich mit der Baugrenze entsprechend abgerückt, zudem wurde ein Hinweis bezüglich Geruchsmissionen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den Betrieb des Heizwerks wird empfohlen, für eine gleichmäßige Brennstoffqualität zu sorgen. Es sollte kein Material mit Schmutzanhaftungen verwendet werden. Ggf. sind vorgetrocknete Hackschnitzel zu verwenden.

- 8.2.9.3 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 8.2.9.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **8.2.10 Gebäudetypen**

- 8.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ1 ist für die Umsetzung klassischer Einfamilienhäuser vorgesehen. Für diesen Typ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt, die ein hierfür angemessenes Maß an Versiegelung ermöglicht. Die Umsetzung der Gebäude ist ausschließlich als Einzelhaus geplant. Um jedoch mehr Wohnraum zu schaffen, ist es der Bauherrschaft freigestellt, bis zu zwei

Wohneinheiten je Einzelhaus zu realisieren. Damit ist für jedes Gebäude etwa die Errichtung einer Einliegerwohnung möglich.

- Typ 2 ist für die Grundstücke im Plangebiet vorgesehen, die mit Doppelhäusern bebaut werden sollen. Das Maß der Nutzung orientiert sich hierbei an Typ 1, lediglich die Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt
- Typ 3 kann ausschließlich als Hausgruppe (Reihenhaus) umgesetzt werden. Er ist für die Grundstücke direkt an der "Römerstraße" vorgesehen. Durch die Umsetzung von Reihenhäusern wird eine kompaktere Bauform mit kleinen Grundstücken realisiert. Pro Reihenselement ist eine Wohneinheit zulässig.
- Typ 4 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus mit bis zu acht Wohneinheiten. Die durch diesen Typ möglichen Geschosswohnungsbauten stellen mit bis zu 10,50 m Gesamt-Gebäudehöhe den höchsten Gebäudetyp im Plangebiet dar. Er kann in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,40 umgesetzt werden.
- Typ 5 ist für die Gemeinbedarfsfläche in Angrenzung an den bestehenden Kindergarten festgesetzt. Mit einer GRZ von 0,60 ist hier die dichteste Bebauung im Gebiet möglich. Gleichzeitig soll durch die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von bis zu 60,00 m eine gute Ausnutzung der Fläche durch den Markt sichergestellt werden.

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

---

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

#### **9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Prestel-Wiese" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am nordöstlichen Ortseingang von "Buchenberg" ausgewiesen. Außerdem wird der nördlich der "Römerstraße" bestehende Kindergarten "St. Magnus" durch einen Erweiterungsbau vergrößert. Hierfür ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" vorgesehen.
- 9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am nordöstlichen Ortseingang von "Buchenberg". Im Süden grenzt Wohnbebauung und der katholische Kindergarten St. Magnus an das Plangebiet an. Jenseits davon verläuft die "Römerstraße". Westlich liegt die Feuerwehr Buchenberg. Im Osten begrenzt der "Amweg" den Geltungsbereich. Nördlich liegt die offene Landschaft, welche im Umfeld der Planung als Grünland genutzt wird.
- 9.1.1.3 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, maximal zulässige Gebäudehöhen, maximal zulässige Wandhöhe und Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.1.1.4 Für den Bebauungsplan "Prestel-Wiese" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 9.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt rund 27.185 m<sup>2</sup>. Davon sind 19.819 m<sup>2</sup> allgemeines Wohngebiet, 2.660 m<sup>2</sup> Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten", 4.157 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen und 549 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen als Begleitfläche.
- 9.1.1.6 Der Ausgleichsbedarf von 57.769 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Für den Nachweis des Ausgleichs werden bereits generierte Ökopunkte erworben. Die zugeordneten Ökokontomaßnahmen werden noch vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.

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

### 9.1.2.1 Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für den überplanten Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu (siehe Ziffer 8.2.3 der städtebaulichen Begründung).

### 9.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Der Markt Buchenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 01.10.1999). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Im westlichen und nördlichen Teilbereich befindet sich außerdem eine Darstellung von "Öffentliche + Private Grünfläche" sowie vereinzelte Darstellungen von "Einzelbäumen". Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

Ca. 375 m nordwestlich befindet sich das FFH-Gebiet "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der guten naturschutzfachlichen Praxis (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen), der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Bebauung, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

### 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Plangebietes liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Hecken am Südostrand von Buchenberg", Biotop-Nr. 8327-0056, Teilflächen 001, 002 und 003) befindet sich ca. 215 m südlich des Geltungsbereiches. Weitere Biotope befinden sich im größeren Umfeld.
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum des Vorhabens keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am nordöstlichen Ortseingang von Buchenberg. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die pflanzliche Artenvielfalt gering. Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus Futtergräsern und -kräutern zusammen, von denen die meisten als Stickstoffzeiger gelten. Es gibt demnach keinerlei Hinweise auf besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Die überplanten Flächen werden auch durch von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z. B. Rasenmäher).
- Entlang des Feldweges stockt ein einzelner, junger Laubbaum, der aufgrund seines geringen Alters noch keine besondere Bedeutung für den Artenschutz besitzt. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzung keine ökologisch hochwertigen Elemente auf. Insbesondere fehlen lineare Biotopstrukturen, welche hinsichtlich des Biotopverbundes von nennenswerter Bedeutung sind (bspw. gewässerbegleitende Gehölze). Es bestehen lediglich nach Norden unverbaute Verbindungen in die offene Landschaft.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden.
- Im Süden grenzt Wohnbebauung und der katholische Kindergarten St. Magnus an das Plangebiet an. Jenseits davon verläuft die "Römerstraße". Westlich liegt die Feuerwehr Buchenberg. Im Osten begrenzt der "Amweg" den Geltungsbereich. Dahinter liegt ebenfalls Wohnbebauung. Hierdurch sind die Durchgängigkeit und Wandermöglichkeiten für flugfähige Tiere bereits stark eingeschränkt. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die angrenzende Wohnbebauung lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der geologischen, wärmzeitlichen Einheiten "Moräne (Till)", "Geschiebemergel (Till, matrixgestützt)" und "End- oder Seitenmoräne, kiesig (Till, korngestützt)".
- Die Gesteinsbeschreibung wird in ersterer mit "Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)", in zweiterer mit "Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung" und in letzterer mit "Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig" angegeben.
- Hieraus haben sich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) sowie Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton über kiesführendem Schluff bis Ton ausgebildet.
- Von der ICP Ingenieurgesellschaft wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Untersuchungsbericht Nr. 220619, Fassung vom 29.07.2022). Bestandteil dieser waren u. a. Kern-/Kleinrammbohrungen sowie eine Korngrößenanalysen nach DIN 17892-4. Die geologische Schichtenfolge wird unter Ziffer 3 des Gutachtens beschrieben.
- Die Böden im Plangebiet werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt.
- Die Böden werden nach Reichsbodenschätzung als Lllc1 eingestuft. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
  - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
  - Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedener anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
  - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden



mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für die im Plangebiet anstehenden Böden eine Grünlandzahl von 54 (zentraler bis südwestlicher Bereich) bzw. 52 (nordöstlicher Bereich) ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 54 bzw. 52 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Den Boden im Plangebiet kommt eine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu (Bodendenkmäler vorhanden bzw. anzunehmen; siehe hierzu Ziffer 9.2.1.8).
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vor.

- Von der ICP Ingenieurgesellschaft wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Untersuchungsbericht Nr.220619, Fassung vom 29.07.2022). Bestandteil dieser waren u. a. Sickerversuche im Bohrloch, Korngrößenanalysen nach DIN 17892-4 und die Bestimmung von Konsistenz / Zustandsgrenzen nach DIN 17892-12.
- Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse wird im Gutachten angeführt, dass im Baufeld kein durchgehender Grundwasserspiegel aufgeschlossen wurde. So wurde bei drei Bohrungen (KB1, KB2 und KB6) kein freies Grundwasser bis Endtiefe festgestellt. Bei den übrigen Bohrungen (KB3, KB4 und KB5) wurde Schichtwasser/Staunässe in Tiefen von 1,40 m, 1,70 m bzw. 2,50 m angetroffen (siehe Ziffer 4 und Anlage 1 der Baugrunduntersuchung). Laut Gutachten sind "diese Vorkommen [...] insbesondere an die stärker kiesigen Einschaltungen innerhalb der Moräne gebunden. Sie werden von Hangwasser des nach Süden weiter ansteigenden Geländes gespeist [...] und sind in einem Quellsammelschacht nahe KB4 teilweise gefasst."
- Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden wurde gemäß der Sicker-/Infiltrationsversuche in den anstehenden bindig-gemischtkörnigen Böden aus Verwitterungsdecke und Geschiebemergel als zu gering für Versickerungszwecke eingestuft. Die kiesigen Einschaltungen in der Moräne sind zwar höher durchlässig aber bereits durch Schicht-/Stauwasser weitgehend wassergesättigt, so dass kein freier Sickerraum mehr verfügbar ist. Zudem sind die kiesigen Vorkommen lokal begrenzt und nicht näher zu lokalisieren. Somit sind die Verhältnisse im Baugebiet als ungünstig für Sickeranlagen zu bewerten (siehe Ziffer 4 sowie Anlagen 2 und 4 der Baugrunduntersuchung).
- Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Oberbodenschicht bzw. fließt oberflächlich über diese ab.
- Die im Umfeld vorhandene Bestandsbebauung ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) oder hundertjährige ( $HQ_{100}$ ) Hochwasser.

- Aufgrund des von Nordosten nach Südwesten abfallenden Geländes kann es jedoch bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

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

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

- 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.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen aufgrund des von Nordosten nach Südwesten abfallenden Geländes zu einer Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung bei.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs jedoch nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Der junge Laubbaum produziert nur geringfügig Sauerstoff und trägt aufgrund der nahezu unbedeutenden luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung kaum zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.
- Das Plangebiet ist nahezu vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher nur eine geringe thermische Belastung für das Kleinklima.
- Südlich der Feuerwehr befindet sich das Hackschnitzelheizwerk Buchenberg, bei dem mit Rauchgasen aus der Feuerung und ggf. auch mit Stäuben bei der Brennstoffanlieferung gerechnet werden muss. Aus diesem Grund wurde durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG eine "Gutachterliche Stellungnahme zu den Schadstoffimmissionen im Baugebiet Prestelwiese" erstellt (siehe gutachterliche Stellungnahme in der Fassung vom 03.05.2023).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- 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).
- Südlich und nördlich der Planung liegen landwirtschaftliche Hofstellen. Von diesen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich des Plangebietes kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Markt Buchenberg liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit des "Voralpinen Moor- und Hügellandes" und wird innerhalb dieser der Naturraum-Einheiten 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 Marktes Buchenberg. Markant für das Landschaftsbild sind darüber hinaus die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der kleineren Flüsse und Bäche.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um Intensivgrünland am nordöstlichen Ortseingang von Buchenberg. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine ökologisch hochwertigen oder kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente. Der kleine Laubbaum entlang des Feldweges ist das einzige strukturgebende Element.
- Westlich, südlich und östlich grenzt Bestandsbebauung an. In diese Himmelsrichtungen ist die Einsehbarkeit ins Plangebiet eingeschränkt. Sichtbeziehungen bestehen lediglich nach Norden in die offene Landschaft.
- Das Plangebiet ist aufgrund des nach Nordosten ansteigenden Geländes leicht exponiert.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragsflächen haben eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
- Das Grünland hat als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche und damit für die Lebensqualität der dort lebenden Menschen.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung. Der Feldweg innerhalb endet nördlich außerhalb abrupt im Grünland

und bietet sich daher auch nicht für Spaziergänge oder Gassi-Runden der Anwohnerschaft oder für Touristen an.

- Die "Kemptener Straße" im Westen, die "Römerstraße" im Süden und der "Amweg" im Osten sind örtliche Wanderwege der Gemeinde Buchenberg (Freizeitwege-ID 18726) und Bestandteil des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu (Freizeitwege-ID 12716). Diesbezüglich kommt dem Plangebiet eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild zu.
- Südlich der Feuerwehr befindet sich das Hackschnitzelheizwerk Buchenberg, bei dem mit Rauchgasen aus der Feuerung und ggf. auch mit Stäuben bei der Brennstoffanlieferung gerechnet werden muss. Aus diesem Grund wurde durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG eine "Gutachterliche Stellungnahme zu den Schadstoffimmissionen im Bebauungsplangebiet Prestelwiese" erstellt (siehe gutachterliche Stellungnahme in der Fassung vom 03.05.2023).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- 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).
- Südlich und nördlich der Planung liegen landwirtschaftliche Hofstellen. Von diesen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich des Plangebietes kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das eingetragene Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit ("Kempten – Bregenz")" (D-7-8327-0007). Schräg gegenüber des Plangebietes, im Kreuzungsbereich des "Amweg" und der "Römerstraße", befindet sich außerdem die "Christi-Ruh-Kapelle", in deren Umkreis sich das Bodendenkmal "Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Christi-Ruh-Kapelle mit Vorgängerbau" (D-7-8327-0062) befindet. Im Umfeld römischer Straßen ist regelhaft mit begleitenden Gräben und Materialentnahmegruben sowie in Einzelfällen mit Bestattungen und Gebäuden zu rechnen. Diese können über den Bereich des bekannten Bodendenkmals hinaus in die unmittelbare Umgebung ausgreifen, weshalb auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind.
- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich darüber hinaus keine kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile (bspw. Bildstock, Wegkreuz, alte Allee, Kreuzweg usw.).

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165–1.179kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.800–1.849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit dem von Nordosten nach Südwesten abfallendem Gelände die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

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

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

### **9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete und Biotope im Umfeld bleiben in ihrer Verbundfunktion unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese

auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs des Marktes; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

### **9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Aufgrund der intensiven Nutzung sind hiervon keine besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Der junge Laubbaum kann aufgrund der Lage der neuen Erschließung nicht erhalten werden.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden ist, müssen keine Gebäudeabstände eingehalten werden.
- Hinsichtlich des Biotopverbundes wird die Riegelwirkung der südlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Bestandsbebauung weiter verstärkt. Aufgrund der intensiven Nutzung im überplanten Gebiet, dem Fehlen ökologisch hochwertiger Elemente insbesondere linearer Biotopstrukturen und den Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrswege und Bestandsbebauung, werden Durchgängigkeit und Wandermöglichkeiten für flugunfähige Tiere durch das Vorhaben nicht erheblich verschlechtert. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten jedoch auch künftig eine Durchgängigkeit für zumindest kleinwüchsige Arten (siehe nachfolgende Aufzählungen).
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Teilflächen des Biotops (siehe Ziffer 9.1.2.4) nicht zu erwarten.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
  - Im Bereich der Verkehrsflächen als Begleitfläche sind Bäume 1. und 2. Wuchsklasse sowie Sträucher zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
  - Pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
  - Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.
  - 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. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o. g. Erkrankungen sind.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (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 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.
  - Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex  $\leq 1,26$  haben. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.



- Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Hierdurch wird die Durchgängigkeit für zahlreiche Arten auch künftig gewährleistet.
  - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

<b>Auslösender Wirkfaktor</b>	<b>Auswirkung auf das Schutzgut</b>	<b>Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)</b>
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland, Verlust des jungen Laubbaumes	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für

Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Aufgrund des von Nordosten nach Südwesten abfallenden Geländes kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt.
- Es sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 26.425 m<sup>2</sup> betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Darüber hinaus besteht gegenwärtig akuter Bedarf an Bauland (siehe hierzu Ziffer 8.2.5). Der Markt muss daher die Belange des Wohnbedarfs und der Erweiterung des Kindergartens denen der Landwirtschaft unterordnen.
- Zum Umgang mit den im Umfeld vorkommenden bzw. im Plangebiet anzunehmenden Bodendenkmälern wird auf Ziffer 9.2.3.8 verwiesen.
- Gemäß der Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft (Untersuchungsbericht Nr. 220619, Fassung vom 29.07.2022) wurden aufgrund der Ergebnisse Aussagen zur Gründung von Gebäuden getroffen (siehe unter Ziffer 8 des Gutachtens). Diese sind bei der Baumsetzung zu berücksichtigen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (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.
  - Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in

Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.

- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamem, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Auch wenn laut Auskunft der Behörden auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

<b>Auslösender Wirkfaktor</b>	<b>Auswirkung auf das Schutzgut</b>	<b>Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)</b>
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--

**anlagenbedingt**

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--

**betriebsbedingt**

Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	-
---	--------------------------	---

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

- Vom Vorhaben sind keine Still- und Fließgewässer betroffen.
- Gemäß der Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft (Untersuchungsbericht Nr. 220619, Fassung vom 29.07.2022) wurden aufgrund der Ergebnisse Aussagen zu Baugrubenwände und zur Wasserhaltung getroffen (siehe unter Ziffer 8 des Gutachtens). Diese sind bei der Baumsetzung zu berücksichtigen.
- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind (siehe hierzu Ziffer 9.2.1.2), sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich.
- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (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.
  - 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

<b>Auslösender Wirkfaktor</b>	<b>Auswirkung auf das Schutzgut</b>	<b>Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)</b>
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

#### 9.2.3.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des AZV Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden
- In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) folgendermaßen zu behandeln:
  - 1.) Auf jedem Grundstück wird ein Regenwasser-Hausanschlussschacht vorgesehen.
  - 2.) Im Baugebiet werden aufgrund des Geländerrückens zwei Regenwasser-Stränge vorgesehen.
  - 3.) Die Regenwasser-Ableitung erfolgt in zwei neu herzustellenden Regenrückhaltebecken und von dort über zwei bestehende Gräben weiter in die Große Rottach.
  - 4.) Der zulässige mittlere Drosselabfluss der Regenrückhaltebecken beträgt 7 l/s.
  - 5.) Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich.
  - 6.) Die Kanaltrasse zum östlichen Regenrückhaltebecken erfolgt derzeit über Wiesenfläche, jedoch im Bereich der späteren Erschließungsstraße.
  - 7.) Bei Erschließung weiterer Bauabschnitte wird ein weiteres Regenrückhaltebecken benötigt.

- Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) oder hundertjährige ( $HQ_{100}$ ) Hochwasser. Hierbei kommt es zu keinen Konflikten bei Umsetzung der Planung.
- Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Aufgrund des abfallenden Geländes von Nordosten nach Südwesten, kann es in Folge von Starkregenereignissen bei lokalen Unwetterereignissen zu oberflächlichem Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.
- Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert.
- Der junge Laubbaum geht im Zuge des Vorhabens inklusive seiner Auswirkungen auf das lokale Kleinklima verloren. Da es sich nur um einen einzelnen, sehr jungen Baum handelt, sind die Auswirkungen nicht erheblich.
- Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Die "Gutachterliche Stellungnahme zu den Schadstoffimmissionen im Bebauungsplangebiet Prestelwiese" durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte für Stickoxid- und Staubimmissionen im Plangebiet eingehalten werden und somit keine Gesundheitsgefahren durch den Betrieb des Heizwerks zu erwarten sind. Die zeitweiligen Geruchseinwirkungen überschreiten jedoch teilweise

den Immissionsgrenzwert für Geruchsimmissionen (siehe gutachterliche Stellungnahme in der Fassung vom 03.05.2023). Daher wird ein Hinweis zur "Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" für den Bereich aufgenommen, in welchem die Gefahr erheblicher Geruchsbelästigung besteht und daher die Errichtung von Wohnbebauung sowie anderer schutzbedürftiger oder wohnähnlichen Vorhaben (Büros etc.) entgegenstehen kann (siehe Planzeichnung und Hinweis unter Ziffer 6.14).

- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die südlich und nördlich der Planung vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft hinzunehmen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden. Aus diesem Grund werden Photovoltaikanlagen verpflichtend festgesetzt (siehe nachfolgende Absätze).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
  - Im Bereich der Verkehrsflächen als Begleitfläche sind Bäume 1. und 2. Wuchsklasse sowie Sträucher zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
  - Pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (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.

- Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 20 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamtterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.
  - Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

<b>Auslösender Wirkfaktor</b>	<b>Auswirkung auf das Schutzgut</b>	<b>Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)</b>
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in leicht exponierter Ortsrandlage verloren gehen.
- Ökologisch hochwertige oder kulturlandschaftlich bedeutende Elemente sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Durch die Bebauung werden die Sichtbeziehungen nach Norden in die offene Landschaft beeinträchtigt. In die übrigen Himmelsrichtungen ergeben



sich aufgrund der Bestandsbebauung keine wesentlichen Verschlechterungen.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
  - Im Bereich der Verkehrsflächen als Begleitfläche sind Bäume 1. und 2. Wuchsklasse sowie Sträucher zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
  - Pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
  - Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (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.
  - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

<b>Auslösender Wirkfaktor</b>	<b>Auswirkung auf das Schutzgut</b>	<b>Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)</b>
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandvorverlagerung	–
Durchgrünung des Plangebietes, Pflanzung von Gehölzen	Reduktion der Auswirkungen durch Eingrünung	+

**betriebsbedingt**

Lichtemissionen

Lichtabstrahlung in die umliegende  
Landschaft

–

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

- Durch das Vorhaben gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren.
- Dafür wird neuer Wohnraum geschaffen und der Kindergarten "St. Magnus" erweitert. Insbesondere letzteres ist dringend erforderlich, da der bestehende Kindergarten an der "Römerstraße" seine Kapazitätsgrenzen bereits überschritten hat und temporär durch eine nahegelegene Containerlösung überbrückt wird.
- Das Grünland geht durch die Überbauung als Kaltluftentstehungsfläche verloren und damit auch dessen Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der dort lebenden Menschen sind aufgrund der Lage im ländlichen Raum nicht zu erwarten.
- Da das Plangebiet aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung besitzt, entstehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen.
- Die "Kemptener Straße" im Westen, die "Römerstraße" im Süden und der "Amweg" im Osten fungieren weiterhin als örtliche Wanderwege bzw. als Wanderwege der Wanderregion Allgäu. Die Bedeutung des Plangebietes für das Ortsbild geht in diesem Zusammenhang zwar verloren, eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität der Wanderwege lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.
- Die "Gutachterliche Stellungnahme zu den Schadstoffimmissionen im Bebauungsplangebiet Prestelwiese" durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte für Stickoxid- und Staubimmissionen im Plangebiet eingehalten werden und somit keine Gesundheitsgefahren durch den Betrieb des Heizwerks zu erwarten sind. Die zeitweiligen Geruchseinwirkungen überschreiten jedoch teilweise den Immissionsgrenzwert für Geruchsmissionen (siehe gutachterliche Stellungnahme in der Fassung vom 03.05.2023). Daher wird ein Hinweis zur "Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" für den Bereich aufgenommen, in welchem die Gefahr erheblicher Geruchsbelästigung besteht und daher die Errichtung von Wohnbebauung sowie anderer schutzbedürftiger oder wohnähnlichen Vorhaben (Büros etc.) entgegenstehen kann (siehe Planzeichnung und Hinweis unter Ziffer 6.14).
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.

- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die südlich und nördlich der Planung vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft hinzunehmen.
- Die schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräuscheinwirkungen durch die Freiwillige Feuerwehr als unkritisch eingestuft werden und damit auf eine detaillierte Untersuchung der Lärmemissionen verzichtet werden kann. Darüber hinaus werden die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet "Prestel-Wiese" gewährleistet. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich (siehe schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 08.05.2023).
- Die Erweiterung des Kindergartens bedarf keiner immissionsschutzfachlichen Untersuchung und Bewertung, da Kindergärten und Kinderlärm in Wohngebieten sozialadäquat sind.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern genannten grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Auf eine erneute Auflistung an dieser Stelle wird daher verzichtet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

<b>Auslösender Wirkfaktor</b>	<b>Auswirkung auf das Schutzgut</b>	<b>Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)</b>
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung), Erweiterung des Kindergartens	++
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase	–

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

- Da im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes Bodendenkmäler vorkommen bzw. diese auch innerhalb des überplanten Bereiches zu vermuten sind (siehe hierzu Ziffer 9.2.1.8), bedürfen Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

#### 9.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie die schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 08.05.2023).
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.

- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe e BauGB und Nr.2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

9.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

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

- Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.
- Wie unter Ziffer 9.2.1.9 dargelegt, sind die Voraussetzungen im Plangebiet für die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Gewinnung von regenerierbarer Energie sehr gut. Aus Gründen des Klimaschutzes, d.h. insbesondere zur CO<sub>2</sub>-Einsparung bei der Stromerzeugung, wird daher festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken auf mindestens 20 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten sind. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamtterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird. Dies leistet einen kleinen Beitrag zum Klimaschutz.
- Für die zukünftige Bauherrschaft stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich.

#### 9.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

#### 9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von

Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).

- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.
- Der veränderte Bodenwasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen.

#### **9.2.4 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):**

9.2.4.1 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.

9.2.4.2 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:

9.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Beim Plangebiet handelt es sich um Intensivgrünland. Es ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

9.2.4.4 Schutzgut Boden:

Es handelt sich weitestgehend um unbeeinflussten bzw. geringfügig veränderten naturnahen Bodenaufbau. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c, hohe Bedeutung.

Lediglich für die Bereiche des Feldweges (befestigt, aber zumindest teilweise wasserdurchlässig) ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

9.2.4.5 Schutzgut Wasser:

Es handelt sich um Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen). Es ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

#### 9.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft:

Es handelt sich um Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c, hohe Bedeutung.

#### 9.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild:

Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

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

- Im Bereich der Verkehrsflächen als Begleitfläche sind Bäume 1. und 2. Wuchsklasse sowie Sträucher zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Landschaftsbild).
- Pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Landschaftsbild).
- Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Landschaftsbild).
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für diese Erkrankungen sind (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (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 (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Landschaftsbild).
- 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 (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).

- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex  $\leq 1,26$  haben. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Hierdurch wird die Durchgängigkeit für zahlreiche Arten auch künftig gewährleistet (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild).
- 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 (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser).
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser).
- Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 20 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamtterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Klima und Luft).




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

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

9.2.4.10 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m<sup>2</sup> und die Multiplikation mit dem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

9.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

#### Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
 Verkehrsflächen (befestigt)	440	-	-	-
 Intensivgrünland	26.425	3	0,8	63.420
 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege	320	3	0,8	768
<b>Summe</b>	<b>27.185</b>			<b>64.188</b>



Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, durch Mindestanzahl	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

von autochthonen Bäumen  
pro Grundstücksfläche

Verwendung versickerungs- fähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bo- dens und der Grundwasserneubildung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
---	--	--

Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwen- dung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
---	---	--

---

<b>Summe (max. 20 %)</b>	<b>10 %</b>
--------------------------	-------------

---

<b>Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)</b>	<b>57.769</b>
--	---------------

- 9.2.4.12 Der Ausgleichsbedarf von 57.769 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Für den Nachweis des Ausgleichs werden bereits generierte Ökopunkte erworben. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in Wertpunkten und nicht in Ökopunkten angegeben. Aufgrund der gleichen Vorgehensweise zur Ermittlung des Eingriffs bzw. der Aufwertung einer Ausgleichsmaßnahme (Bestand – Planung), kann der Bedarf an Wertpunkten 1:1 in Ökopunkte übersetzt werden. Es sind also 57.769 Ökopunkte erforderlich.
- 9.2.4.13 Die zugeordneten Ökokontomaßnahmen werden noch vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.

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

- 9.2.5.1 Der Markt Buchenberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes, um dem Bedarf an Wohnraum im Marktgemeindegebiet gerecht zu werden. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen dem Markt bereits zahlreiche Anfragen vor, die mangels verfügbarer Baugrundstücke nicht gedeckt werden können. Hinzu kommt auch, dass aufgrund der vielschichtigen Alters- und Familienstrukturen ein breites Wohnraumangebot erforderlich ist, um den jeweiligen Ansprüchen nachzukommen. Hier ist insbesondere der steigende Bedarf an kompakteren Bauformen zu nennen. Baugrundstücke für Doppel-, Reihen- oder größere Mehrfamilienhäuser gibt es innerhalb des Marktgemeindegebietes derzeit nicht. Gerade diese Bauformen sind aufgrund ihrer auf die Grundstücksgröße kleinen Grundflächen jedoch geeignet, sowohl einem Interesse am sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch einem kleineren Budget der Bauherrschaft nachzukommen.

9.2.5.2 Neben der Wohnraumentwicklung ist die Erweiterung des Kindergartens "St. Magnus" dringend erforderlich. Der bestehende Kindergarten an der "Römerstraße" hat seine Kapazitätsgrenzen bereits überschritten und wird temporär durch eine nahegelegene Containerlösung überbrückt. Der Erweiterungsbau für den Kindergarten wird jedoch zügig benötigt.

Dem Markt Buchenberg erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## **9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

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

### **9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

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

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

9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht der Markt Buchenberg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung

im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da der Markt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

- 9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am nordöstlichen Ortseingang von "Buchenberg" ausgewiesen. Außerdem wird der nördlich der "Römerstraße" bestehende Kindergarten "St. Magnus" durch einen Erweiterungsbau vergrößert. Hierfür ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" vorgesehen.
- 9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am nordöstlichen Ortseingang von "Buchenberg". Im Süden grenzt Wohnbebauung und der katholische Kindergarten St. Magnus an das Plangebiet an. Jenseits davon verläuft die "Römerstraße". Westlich liegt die Feuerwehr Buchenberg. Im Osten begrenzt der "Amweg" den Geltungsbereich. Nördlich liegt die offene Landschaft, welche im Umfeld der Planung als Grünland genutzt wird.
- 9.3.3.3 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, maximal zulässige Gebäudehöhen, maximal zulässige Wandhöhe und Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.3.3.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt rund 27.185 m<sup>2</sup>. Davon sind 19.819 m<sup>2</sup> allgemeines Wohngebiet, 2.660 m<sup>2</sup> Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten", 4.157 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen und 549 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen als Begleitfläche.
- 9.3.3.5 Innerhalb des Plangebietes liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Hecken am Südostrand von Buchenberg", Biotop-Nr. 8327-0056, Teilflächen 001, 002 und 003) befindet sich ca. 215 m südlich des Geltungsbereiches. Weitere Biotop befinden sich im größeren Umfeld. Darüber hinaus liegen im Wirkraum des Vorhabens keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Teilflächen des Biotops (siehe Ziffer 9.1.2.4) nicht zu erwarten.
- Ca. 375 m nordwestlich befindet sich das FFH-Gebiet "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der guten naturschutzfachlichen Praxis (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen), der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Bebauung, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

- 9.3.3.6 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung offener Böden. Die Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Ziffer 9.2.4.8 aufgelistet.
- 9.3.3.7 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 57.769 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Für den Nachweis des Ausgleichs werden bereits generierte Ökopunkte erworben. Die zugeordneten Ökokontomaßnahmen werden noch vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.
- 9.3.3.8 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 9.3.3.9 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

#### **9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

- 9.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
  - Regionalplan der Region Allgäu
  - Klimadaten von [climate-data.org](https://climate-data.org)
  - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
  - BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
  - UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- 9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
  - Luftbilder (Google, Gemeinde...)
  - Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 01.10.1999)
  - Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
  - Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft (Untersuchungsbericht Nr. 220619) in der Fassung vom 29.07.2022

- Gutachterliche Stellungnahme zu den Schadstoffimmissionen im Bebauungsplangebiet Prestelwiese der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG in der Fassung vom 03.05.2023
- Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 08.05.2023

## 10.1 Örtliche Bauvorschriften

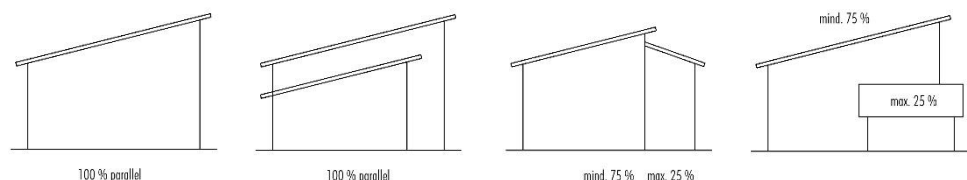
### 10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach (Typen 1-3 und 5) sowie darüber hinaus das Pultdach (Typ 4). Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der insbesondere das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da das neu geplante Wohnbauquartier zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung. Auf den im Plangebiet zulässigen Mehrfamilienhäusern (Typ 4) ist darüber hinaus das Pultdach als Dachform zulässig. Damit sind für diesen Typ auch moderne Bauformen zur Umsetzung eines größeren Baukörpers möglich. Eine Störung der Dachlandschaft ist aufgrund der geringen Zahl an möglichen Pultdächern sowie der intakten Wirkung einheitlich geneigter Dachformen nicht zu erwarten.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.





- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Gleichzeitig wird auch der Wahrung der ortstypischen Dachlandschaft besonders Rechnung getragen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

Bei den Typen 3 und 4 wird das Spektrum zulässiger Dachneigung für Satteldächer größer gefasst, sodass auch flacher geneigte Satteldächer errichtet werden können. Dies ist sinnvoll, da es sich hierbei um die größeren Gebäudetypen (Mehrfamilienhaus, Kindergarten) handelt und eine steilere Dachneigung ggf. zu Konflikten mit den festgesetzten Gebäudehöhen führt.

- 10.1.1.3 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. 0,40m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

- 10.1.1.4 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge ist dabei sinnvoll, um die städtebauliche Ordnung zu bewahren.

Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

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

- 10.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche.

Gleichzeitig sind zur Klarstellung Vorschriften zu Materialien und Farben für die Dacheindeckung von Widerkehren und Zwerchgiebeln sowie für Dachaufbauten (Dachgaupen) getroffen. Diese Vorschriften betreffen jedoch nur die Dacheindeckung dieser Bauteile und nicht deren Wände und/oder Fassade.

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung südlich bzw. südöstlich des Plangebietes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

10.1.1.7 Die zu Farben für die Fassaden getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschafft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen allerdings gestalterisch wesentlich störende Farbwahlen aus und sollen zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

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

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

10.1.2.2 Durch die optisch gegliederte und durchlässige Ausführung von Stützmauern wird das Gebiet insgesamt aufgelockert und eine erdrückende Wirkung dieser Konstruktionen vermieden. Die Regelung ist insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand erforderlich.

10.1.2.3 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rank-pflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

## **10.2 Sonstige Regelungen**

### **10.2.1 Stellplätze und Garagen**

10.2.1.1 Der erhöhte 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. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. 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. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

**11.1 Umsetzung der Planung****11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 11.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber\*innen weiter zu veräußern.

**11.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**11.2 Erschließungsrelevante Daten****11.2.1 Kennwerte**

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,72 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

<b>Nutzung der Fläche</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil an der Gesamtfläche</b>
Bauflächen als WA	1,98	72,8 %
Gemeinbedarfsflächen	0,27	9,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,40	14,7 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,07	2,6 %

**11.2.2 Erschließung**

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Kempten (Allgäu)

- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Fernwasserversorgung, Burgberg
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW), Kempten (Allgäu)
- 11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)
  
- 11.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

Blick über den östlichen Teil des Plangebietes (in Richtung Südwesten); links im Bild: behelfsmäßige Containerlösung des Kindergartens an der "Römerstraße"



Blick über den westlichen Teil des Plangebietes



Kindergarten "St. Magnus"



Blick entlang des an-  
grenzenden "Amweg"



Blick auf die bestehende  
Bebauung entlang der  
"Römerstraße"



Blick auf die Hofstelle  
und die bestehende  
Feuerwehr (inkl. Hack-  
schnittel-Heizwerk)  
südwestlich des Plange-  
bietes



**13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

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

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

**13.3 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.

**13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

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

Buchenberg, den .....

.....

(Toni Barth, 1. Bürgermeister)

**13.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Prestel-Wiese" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Buchenberg, den .....

.....

(Toni Barth, 1. Bürgermeister)

### **13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Prestel-Wiese" ist damit in Kraft getreten. Er 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: 19.07.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung

M.A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

M.Sc. Martin Werner

Immissionsschutz

Dipl.-Ing. Laura Brethauer

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.