

Markt Altusried

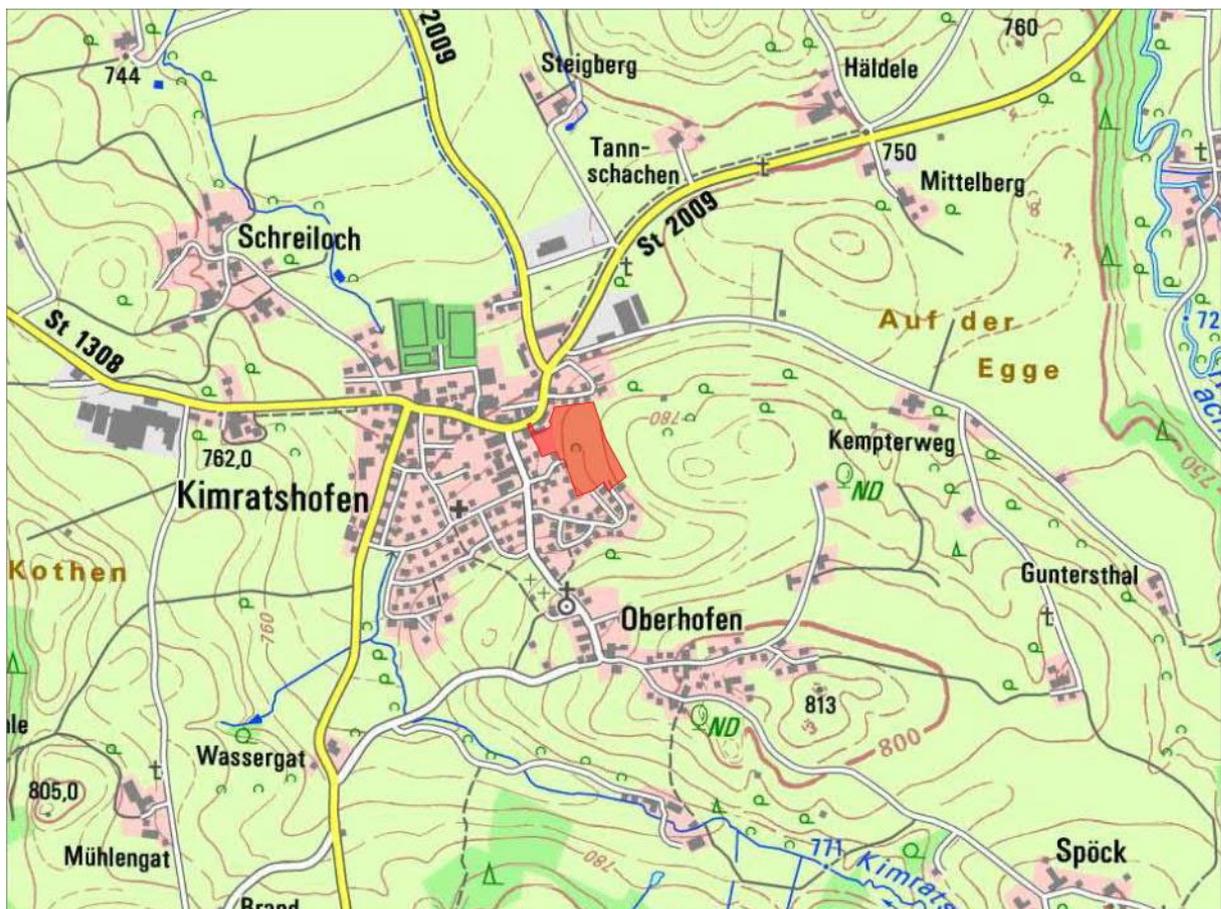
Bebauungsplan "Lercherhalde" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Mayrhalde"

Satzung und Begründung

Bebauungsplan nach § 13 BauGB

Teil A Satzung

Teil B Begründung zum Bebauungsplan



GEGENSTAND

Bebauungsplan "Lercherhalde" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Mayrhalde"
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Markt Altusried

Rathausplatz 1
87452 Altusried

Telefon: 08373 299-0

Telefax: 08373 299-11

E-Mail: rathaus@altusried.de

Web: www.altusried.de



Vertreten durch: 1. Bürgermeister Joachim Konrad

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Cassian Behr - M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den



Cassian Behr

M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	10
2.4	Verkehrsflächen	11
2.5	Grünflächen	11
2.6	Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	13
2.7	Sonstige Festsetzungen	13
3	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art 81 (BayBO)	14
3.1	Dachgestalt	14
3.2	Sonstige Festsetzungen	16
4	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18
4.1	Planzeichen	18
4.2	Sonstige Hinweise	19
B	Begründung	24
1	Planungsanlass	24
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB	25
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	25
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	25
3.2	Regionalplan Allgäu	26
3.3	Flächennutzungsplan	27
3.4	Rechtsgültiger Bebauungsplan „Mayrhalde“	28
4	Das Baugebiet	29
4.1	Lage und Größe	29
4.2	Aktuelle Nutzung	30
4.3	Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	30
4.4	Altlastenverdachtsflächen	32
4.5	Erschließung und ÖPNV	32
4.6	Landwirtschaftliche Immissionen	33

4.7	Lärmimmissionen und -emissionen	33
4.8	Bau- und Bodendenkmäler	34
5	Planung	34
5.1	Städtebauliche Zielsetzung	34
6	Festsetzungskonzept	35
6.1	Art der baulichen Nutzung	35
6.2	Maß der baulichen Nutzung	36
6.3	Bauweise und Baugrenzen	37
6.4	Verkehrsflächen und Erschließung	38
6.5	Grünordnung	38
7	Örtliche Bauvorschriften	39
7.1	Dachgestaltung	39
7.2	Weitere örtliche Festsetzungen	40
8	Grünordnung	42
9	Ver- und Entsorgung	43
9.1	Wasserversorgung	43
9.2	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	43
9.3	Strom- und Niederstromversorgung	43
9.4	Abfallentsorgung und Winterdienst	43
10	Überprüfung der Umweltauswirkungen	43
10.1	Boden	44
10.2	Wasser	44
10.3	Klima und Lufthygiene	45
10.4	Schutzgebiete	45
10.5	Arten und Lebensräume	45
10.6	Kultur- und Sachgüter	46
10.7	Landschaftsbild	46
10.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	47
10.9	Fazit	47
11	Flächenbilanzierung	47

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanzierung	47
--------------------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan des Plangebietes mit Geltungsbereich BP „Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde“ (Quelle: BayernAtlas; ohne Maßstab)	24
Abbildung 2: Auszug Regionplan Allgäu (Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu; Auszug ohne Maßstab)	27
Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Markt Altusried, Ortsteil Kimratshofen (Auszug ohne Maßstab)	28
Abbildung 4: Bebauungsplan „Mayrhalde“ (Plandarstellung ohne Maßstab)	28
Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich BP „Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde“ (Quelle: BayernAtlas; ohne Maßstab)	29
30	
Abbildung 6: Foto Plangebiet, Blickrichtung West	30
30	
Abbildung 7: Foto Plangebiet, Blickrichtung Nord	30
30	
Abbildung 8: Foto Plangebiet, Baumbestand Ostrand	30
30	
Abbildung 9: Foto Plangebiet, Blickrichtung Süd	30
Abbildung 10: Bebauungskonzept (Lercherhalde); Konzept 1 (links), 2 (mittig) und 3 (rechts)	35

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der **Marktgemeinderat** der **Gemeinde Altusried** den Bebauungsplan „**Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde**“ in öffentlicher Sitzung am 02.12.2019 als Satzung beschlossen:

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „**Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde**“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Flurnummern „**42/1, 42/3, 47, 116, 116/27 und 116/28**“ der Gemarkung „**Kimratshofen**“ und hat eine Größe von ca. „**1,9**“ ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 02.12.2019.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 02.12.2019.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

-
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „**Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde**“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 47), und der Zeichnung in der Fassung vom 02.12.2019 dem Marktgemeinderatsbeschluss vom 02.12.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Altusried, den __.__.____

1. Bürgermeister Joachim Konrad

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „**Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes**“ des **Marktes Altusried** tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Altusried, den __.__.____

1. Bürgermeister Joachim Konrad

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mayrhalde“ werden im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde“ ersetzt.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,4

(siehe Nutzungsschablone)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (s. Ziff. 3.2) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden.

Im Bereich WA 1a/1b wird die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf hier durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 0,8 überschritten werden.



Maximal zulässige Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK)

(siehe Nutzungsschablone)

Maximale Höhe der Fertigfußbodenoberkante (FOK) $\pm 0,25\text{m}$ für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes gemäß Darstellung in der Planzeichnung je Bauparzelle

Die Festsetzung der FOK gilt dabei ausschließlich für die ausgewiesenen Baufenster sowie für die Baufelder für Garagen und Carports im WA 3 („Am Bächle“). Garagen und Carports sowie deren Zufahrten sind im Übrigen an die Höhe des Straßenniveaus anzupassen.

FH =
max. 11,5m

Firsthöhe mit Maximalmaß, hier: 11,50 m

ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (EG): hier maximal 11,50 m

In Meter gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Oberkante Dachhaut am First
(siehe Nutzungsschablone)

WH =
mind. 4,5m

Wandhöhe mit Minimalmaß, hier: 4,50 m

ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (EG): hier minimal 4,50 m

In Meter gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Oberkante Dachhaut traufseitig
(siehe Nutzungsschablone)

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

WH =
max. 5,7m

Wandhöhe mit Maximalmaß, hier: 5,70 m

ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (EG): hier maximal 5,70m

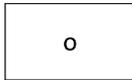
In Meter gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Oberkante Dachhaut traufseitig

(siehe Nutzungsschablone)

Bei talseitig freigelegten Untergeschossen in den Baufeldern WA 1b und WA 2 bis 5 darf die maximal sichtbare Wandhöhe dieser Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite die zulässige Wandhöhe zuzüglich + 3,00m betragen. Im Baufeld WA 1a ist die Freilegung des Untergeschosses unzulässig.

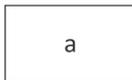
Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art 6 BayBO zu errichten.

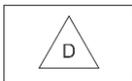


Abweichende Bauweise

Für das Gebiet WA 1a und WA 1b wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf höchstens 22,00m betragen. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge ist für untergeordnete Bauteile bis maximal 1,50 m zulässig.



Einzelhäuser sind zulässig



Doppelhäuser sind zulässig



Hausgruppen sind zulässig



Baugrenze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde“ gilt das Abstandsflächenrecht des Art. 6 BayBO.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO.

Je Baugrundstück sind außerhalb des Baufensters Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von insgesamt 25,0m³ und eine Traufhöhe von 2,20m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.



Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen (GA)

Oberirdische Garagen (GA) und Carports sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Errichtung von Garagen und Carports ist Art. 6 BayBO anzuwenden.

Ausnahmsweise sind auf hangabwärts erschlossenen Grundstücken Garagen und Carports abweichend von Art. 6 Abs.5 Nr.1 BayBO mit einer mittleren Wandhöhe von max. 4,30m zulässig.

Garagen in Untergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nur in den Parzellennummern GR 6-11 zulässig. Auf dem Grundstück GR 6 sind Garagen und Carports zwingend auf Höhe des Untergeschosses

zu errichten. Garagen und Carports sowie deren Zufahrten sind im Übrigen an die Höhe des Straßenniveaus anzupassen.

Für die Errichtung von Garagen und Carports wird auch auf Ziff. 3.2 verwiesen.



Umgrenzungslinie für unterirdische Garagen (TG)

Unterirdische Garagen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.



Umgrenzungslinie für oberirdische Stellplätze (ST)

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.

2.4 Verkehrsflächen



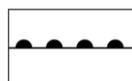
Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Fußweg

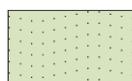


Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich

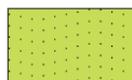


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

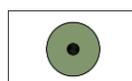
2.5 Grünflächen



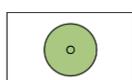
Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün



Öffentliche Grünfläche



Bestandsbaum, zu erhalten



Neupflanzung Baum, Lage variabel

Je 450 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind zwingend Laubgehölze gem. Pflanzliste (s. Ziff. 4.2) zu verwenden. Die

Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel.

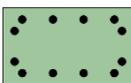
Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I. 1985 S. 2551) genannten Gehölze.



Bestandsbaum, zu roden und an anderer Stelle zu ersetzen

Nachzupflanzen ist je gerodetem Baum ein Baum II. Ordnung gem.

Neupflanzung Baum



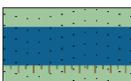
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung und Hangwasserschutz“

Auf der privaten Grünfläche sind Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Hangwasser zulässig. Die Planung und Herstellung der Anlagen obliegt der Marktgemeinde.

Die Ortsrandeingrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Jegliche Bodeneingriffe (z. B. Abgrabungen und Auffüllungen) in diesem Bereich sind ausschließlich zur erstmaligen Herstellung sowie Instandsetzung des Hangwasserschutzes zulässig. Eingriffe, die die Funktion der Ortsrandeingrünung und des Hangwasserschutzes stören oder gefährden, sind unzulässig.

Anlegen einer lockeren Strauch- und Hochstaudenbepflanzung (Bepflanzung auf mind. 25 % der Fläche) am östlichen Rand des Baugebietes

Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen und standortgeeigneten Arten aus der Pflanzliste (s. Ziff. 4.2) zu verwenden.



Flachmulde

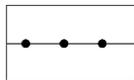
Anlegen einer durchgängigen Mulde (max. Tiefe ca. 0,30m, ohne Eingriff in den Grundwasserkörper), durch Oberbodenabtrag im östlichen Bereich oberhalb des Hanges.

Die Mulde dient der geregelten Aufnahme von Hangwasser. Die Planung und Herstellung der Anlagen (z.B. Mulden- oder Walllösung), einschließlich der hierfür notwendigen statischen Sicherung, obliegt der Marktgemeinde. Jegliche Bodeneingriffe (z. B. Abgrabungen und Auffüllungen) in diesem Bereich sind ausschließlich zur erstmaligen Herstellung und Instandsetzung des Hangwasserschutzes zulässig. Eingriffe, die die Funktion des Hangwasserschutzes stören oder gefährden, sind unzulässig.

2.6 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

- Wohneinheiten** Im WA 2 bis WA 5 sind:
je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten,
je Doppelaushälfte max. 2 Wohneinheiten,
und je Reihenhaus max. 1 Wohneinheit, zulässig
Im WA 1a/1b bestehen keine Vorgaben zu WE
- Artenschutz
CEF-Maßnahme** Zur Herstellung der Erschließungsstraße ist ein Teilabriss des vorhandenen Stadels notwendig. Dies ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:
Ersatzquartiere für Fledermäuse und für Vögel sind an bestehenden Bäumen oder auf der öffentlichen Grünfläche im näheren Umfeld zeitlich im Vorfeld der Abrissarbeiten sowie von Gehölzfällungen (zu rotdende Bestandsbäume siehe Planzeichnung) vorzusehen:
- 2 Flachkästen und ein Großraum-Flachkasten für Fledermäuse (an verschiedenen Stellen in verschiedene Himmelsrichtungen; Ausrichtung nach Südost bis Südwest)
 - je zwei Höhlen- und Halbhöhlenkästen für Vögel (Mindesthöhe 2,00m; Flugloch idealerweise nach Südosten gerichtet)

2.7 Sonstige Festsetzungen

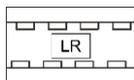


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Flächen für Schneelagerung

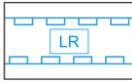
Entlang des Fahrbahnrandes ist in den gekennzeichneten Bereichen auf den privaten Grundstücksflächen auf der gesamten Länge eine Fläche für die Lagerung von Schnee freizuhalten. Einfriedungen, Bepflanzungen etc. sind entsprechend zurückversetzt anzulegen. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung des Straßenraumes sind diese Flächen als Rasen/Schotterrasen anzulegen. Hofzufahrten und Zugänge sind davon ausgenommen.



Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Fläche

Freifläche beidseitig des/der hier verlaufenden/geplanten Schmutz- bzw. Regenwasserkanals und Wasserleitung der Marktgemeinde Altusried, die offen gehalten werden muss („Leitungsrechtzone“)

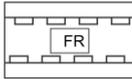
Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art, Einfriedungen sowie die Einrichtung von befestigten Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Beidseitig der Leitung wird ein Schutzstreifen von mindestens 1,50m festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die Fläche muss für evtl. Reparaturen oder Wartungsarbeiten für die Gemeinde frei zugänglich sein.



Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Fläche, überbaubar

Fläche beidseitig des/der hier verlaufenden/geplanten Regenwasserkanals und Wasserleitung der Marktgemeinde Altusried („Leitungsrecht“)

Im Bereich der bebaubaren Fläche für Garagen und Carports des Grundstücks GR 6 kann der/die geplante Kanal/Leitung entsprechend der Planzeichnung mit einer Garage bzw. einem Carport überbaut werden.



Mit Geh- und Fahrrechten (FR) zu belastende Fläche

Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht (3,0m Breite) zugunsten der Grundstücke in „zweiter Reihe“ zu belasten. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis, einen Weg anzulegen und zu unterhalten.



Stützmauer

Die Stützmauer rückseitig der Carports und Garagen im WA 3 ist bis zu einer Höhe von max. 2,50m zulässig.



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Die Fläche ist aufgrund einer eingetragenen Baulast als Abstandsflächenübernahme von Bebauung freizuhalten. Die Abstandsflächen dürfen sich ferner nicht überlappen.

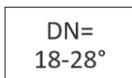
3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art 81 (BayBO)

3.1 Dachgestalt



Zulässige Dachformen für Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach auszubilden. Der First ist durchgängig ohne höhenmäßigen Versatz auszubilden (Einfirsthaus).



Dachneigung für Hauptgebäude

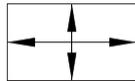
Mindest- und Maximalneigung in Grad; 18° - 28°

Die Dachneigung von Garagen, Carports, untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden. Wintergärten sind auch mit einem Pultdach bis 10° Neigung zulässig.



Firstrichtung der Hauptgebäude

Abweichungen bis zu 10° von der Plandarstellung sind zulässig



Firstrichtung frei wählbar

Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Beton-
dachziegel in (nicht glänzenden) einheitlichen ziegelroten, sowie rot-
braunen Tönen zulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom
Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- Glas

Dachüberstände

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand
und der Außenkante des am weitesten auskragenden, durchgehenden
Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei
Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports beträgt mindestens 0,20m
und maximal 0,70m. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen
und Balkonen sowie untergeordnete Anbauten ohne Dachüberstände
sind zulässig.

Bei Grenzgaragen ist kein Dachüberstand zum Nachbargrundstück zu-
lässig.

Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit
Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile
mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbre-
chen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 1/3 der Gebäudelänge
(Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von
untergeordneten Vor- und Rücksprüngen)
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl.
Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweili-
gen Giebelseite: 2,50 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptda-
ches: 0,50 m

Anbauten

WA 1a/1b:

Anbauten an Hauptgebäuden sind zulässig, wenn eine maximale
Breite von 8,50m und eine maximale Tiefe von 3,00m nicht überschrit-
ten werden.

Bei mit dem Hauptgebäude direkt verbundenen Anbauten sind Dä-
cher ohne Dachüberstand und mit einer vom Hauptgebäude um $\pm 5^\circ$
abweichenden Dachneigung sowie Flach- bzw. Pultdächer bis max. 10°
Neigung zulässig.

Dachaufbauten	Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch „stehende Gaube“ genannt) oder als Schleppgaube (zulässig bei einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 26°)- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 1/3 der Dachbreite in der Summe- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Wiederkehren: 1,25 m- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m
Solartechnische Anlagen	Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,50m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

3.2 Sonstige Festsetzungen

Stellplätze	Stellplätze sind gemäß Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Altusried vom 15.07.2008 zu erstellen: <ul style="list-style-type: none">- Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00m einzuhalten. Diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Abweichend hiervon ist für Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.- Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Für Garagen im WA 3 gelten abweichende Regelungen: Die Aufstellfläche kann auf 2,00m reduziert werden. Die überdachten Stellflächen sind entweder als Carports herzustellen oder mit automatischen Garagentoren auszustatten, die senkrecht (z. B. Sektionaltor) oder seitlich (z.B. Schiebetor) zu öffnen und zu schließen sind.
Bodenmodellierung	Bodenmodellierungen sind im Plangebiet aufgrund der Topografie erforderlich. Auffüllungen und Anböschungen haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahme zu erfolgen und sind nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 1,20m zum gewachsenen Gelände zulässig. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des

Rücksprungs mindestens 1,50m betragen. Böschungen müssen so ausgeführt werden, dass die Standsicherheit gewährleistet ist (Böschungsneigung max. 1:2 oder flacher).

Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind zulässig.

Auf der Talseite ist die Freilegung der Untergeschosse mit Ausnahme des WA 1a bis zu einer zusätzlichen sichtbaren Wandhöhe von 3,00m zulässig. Auf der dem Hang zugewandten Seite im WA 1a sind Freilegungen der Untergeschosse unzulässig.

Stützmauern

Stützmauern die nicht in den öffentlichen Raum wirken, sind bis zu einer Höhe über gewachsenem Gelände von 1,20m zulässig. Bei Terrassierung des Geländes muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,50m betragen.

Die Stützmauer rückseitig der Carports und Garagen im WA 3 ist bis zu einer Höhe von max. 2,50m zulässig.

Im WA 1a sind Stützmauern, die in den öffentlichen Raum wirken und funktional mit dem Gebäude bzw. der Tiefgarageneinfahrt in Verbindung stehen innerhalb der Baugrenze bis zu einer Höhe von 3,00m Höhe über geplantem Straßenniveau zulässig. Stützmauern, die zum öffentlichen Raum wirken, sind mit geeigneten Maßnahmen zu begrünen (Fassadenbegrünung).

Einfriedungen

Einfriedungen sind Anlagen mit dem Zweck, Grundstücke nach außen zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten oder Verlassen, unerwünschte Einsicht oder gegen Immissionseinflüsse abzuschließen und von Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücken abzugrenzen. Als Einfriedungen gelten auch zu diesem Zweck angelegte lebende Hecken.

Die Errichtung von Mauern, Gabionen und Sichtschutzmatten ist unzulässig.

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,40m über Fahrbahnrand zulässig. Einzelne höhere Elemente bis max. 1,80m und einer maximalen Länge von 2,00m sind zulässig. Der Abstand zwischen den höheren Elementen muss mind. 1,50m betragen. Die Einfriedungen sind mind. 0,50m von der öffentlichen Grundstücksgrenze abzurücken.

Die Durchlässigkeit von Kleintieren muss gewährleistet sein.

Für lebende Hecken sind nur heimische Pflanzen gem. Pflanzliste (siehe Ziff. 4.2) zulässig.

Einfriedungen zwischen privaten Flächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80m zulässig.

Einsatz von Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) (Irrelevanzkriterium der TA Lärm) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine

schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

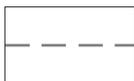
Werbeanlagen Beleuchtete, blinkende und bewegliche Werbeanlagen sowie Werbefahnen und Banner sind unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksparzellierung



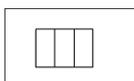
Parzellennummer mit Flächengröße und FOK



Bestehende Flurnummern



Grenze Geltungsbereichs des bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplans „Mayrhalde“



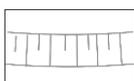
Stellplatz, Planung



Gebäudeabbruch



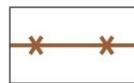
Flächen für Erdsonden
(nicht lagegenau)



Vorhandene Böschung, Bodenmodellierung



Kanal Regenwasser, Bestand



Kanal Schmutzwasser, Bestand



Kanal, Planung



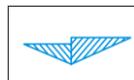
Flächen für Zisternen



Straßenbeleuchtung, geplant



Hydranten, geplant



Sichtdreieck

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder für die Anfahrt sind von Sicht behindernden Gegenstände aller Art, insbesondere auch von Bewuchs, freizuhalten.

4.2 Sonstige Hinweise

Pflanzliste Empfehlung

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Gärten, Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Sträucher

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rosa canina, Hundsrose
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Ranker

Clematis vitalba, Waldrebe
Hedera helix, Efeu

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Fagus sylvatica, Rotbuche
Quercus robur, Stieleiche

Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Salix caprea, Kätzchenweide

Obstbäume

Heimische Kern- und Steinobstsorten

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

Bodendenkmäler Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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 oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von entsprechenden vorübergehenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden. Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

-
- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).
- Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten des bestehenden Stadels, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.
- Der Teilabriss des Stadels hat in den Herbst- und Wintermonaten zu erfolgen
 - Beim Abriss (Abtrag der Verschalungen) ist eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen
- Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.
- Baumschutz** Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist DIN 18920 einzuhalten:
- Abstand zu Kronentraufe allseitig 1,5m
 - Keine Lagerung von Geräten oder Baustoffen im Wurzelbereich
 - Keine Abgrabungen, Aufschüttungen im Wurzelbereich
- Kellergeschosse und unterirdische Bauteile** Gemäß Bodengutachten (fm geotechnik vom 28.08.2018) wird empfohlen, erdberührte Bauteile in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen und gegen von außen drückendem Wasser und aufstauendes Sickerwasser abzudichten.
- Drainagen können nicht an den RW Kanal oder Zisternen angeschlossen werden.
- Altlastenverdachtsflächen** Entsprechend dem Bodengutachten von fm geotechnik vom 28.08.2018 konnte festgestellt werden, dass bei der Beprobung des natürlichen Untergrundes die Proben als unbedenklich (Z0) eingestuft wurden.
- In Teilbereichen gibt es im Geltungsbereich Auffüllungen die entsprechend dem Verfüll-Leitfaden Zuordnungswerte zwischen Z0 und Z1.2 zeigen. Diese heterogenen, belastete Schichten sind beim Aushub getrennt zu lagern und einer Deklarationsanalytik zu unterziehen.
- Falls bei Aushubarbeiten weitere Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) sind das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.
- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos

zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens 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. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverluste vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Brandschutz

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Für die Zufahrten gelten die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Februar 2007.

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

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine flächige, örtliche Versickerung ist nachweislich nicht möglich. (vgl. Bodengutachten fm geotechnik vom 28.08.2018).

Für Private Grundstücke wird anfallendes Niederschlagswasser über Retentionssysteme (Zisternen mit Rückhaltvolumen) gedrosselt in den örtlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Dafür gelten folgende Werte:

WA 1a/1b: Rückhaltevolumen 8,0m³

WA 2 bis WA 5: Rückhaltevolumen 3,0m³

Der zulässige Drosselabfluss wird auf 0,003 l/s pro m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Es darf ausschließlich anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen angeschlossen werden. Drainagen dürfen nicht angeschlossen werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächenwasser) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Hierbei ist ggf. ein Nachweis über die

Erforderlichkeit einer Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung zu erbringen. Die technischen Anforderungen für die Einleitung in ein Gewässer sind grundsätzlich in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

**Wild abfließen-
des Wasser**

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeichen möglich. Von den Bauherren sind daher im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (wasserdichte Keller; Lichtschächte; Kellerabgänge, Türen und Fenster; ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite, Garageneinfahrten usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

**Vermessungs-
zeichen und
Grenzmarken**

Erfahrungsgemäß werden im Bereich des Bebauungsplanes im Zuge der Baumaßnahmen häufig Vermessungszeichen und Grenzmarken zerstört oder beschädigt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt i. Allgäu zu beantragen hat.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt i. Allgäu erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Der Markt Altusried plant im Ortsteil Kimratshofen ein Wohnbaugebiet mit einer Größe von ca. 1,9 ha zu entwickeln. Ziele der Planung sind die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnraum sowie die verkehrstechnische Anbindung der bereits bebauten Mayrhalde im Süden des Plangebietes an die nördlich angrenzende Landstraße.

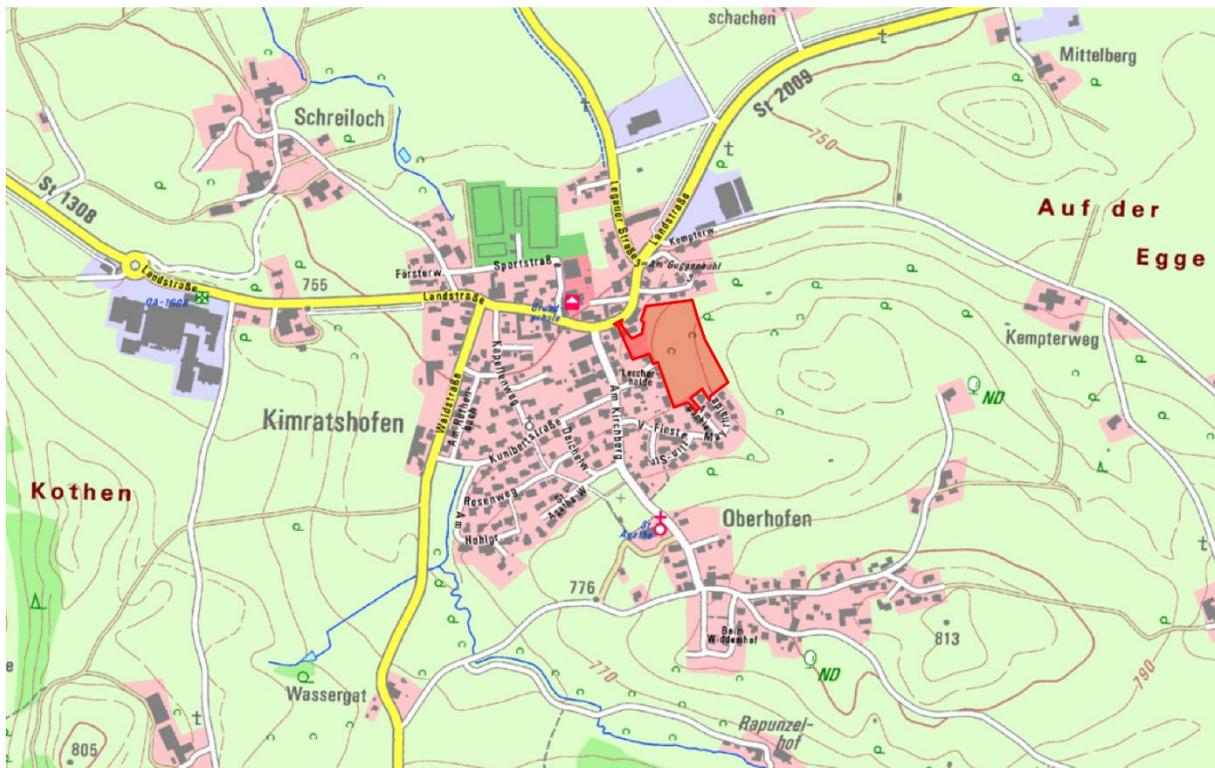


Abbildung 1: Übersichtsplan des Plangebietes mit Geltungsbereich BP „Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde“ (Quelle: BayernAtlas; ohne Maßstab)

Die Marktgemeinde Altusried liegt nördlich des Landkreises Oberallgäu und stellt durch ihre attraktive naturräumliche Lage im Voralpenland und ihre verkehrsgünstige Lage durch die Nähe zur Bundesautobahn A7 sowie einer guten ÖPNV-Anbindung einen sehr attraktiven Wohnstandort dar.

Derzeit (Stand: 31.12.2017, Statistik kommunal 2018) leben 10.029 Personen in Altusried. Die Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Gemäß dem Demographie-Spiegel Bayern ist mit einem weiteren Wachstum in der Marktgemeinde zu rechnen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde im östlichen Anschluss des Siedlungsgefüges von Kimratshofen und im nördlichen Anschluss an das bestehende Wohnbaugebiet „Mayrhalde“ das Wohnbaugebiet „Lercherhalde“ zu entwickeln. Hier sollen zum einen Bauflächen zur Deckung der Nachfrage an Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern und zum anderen Flächen für die Entwicklung von zeitgemäßem, verdichtetem Wohnen geschaffen werden.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m², die an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern aus dem Jahr 2013 liegt der Markt Altusried landesplanerisch im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Im Südosten angrenzend folgt der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen rund um das ca. 10 km entfernte Oberzentrum Kempten.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm seit 2013 für Allgemeine ländliche Räume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*

- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

3.1 Flächen sparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Für die Region Allgäu und den Landkreis Oberallgäu gibt das Bayerische Landesamt für Statistik zunehmende Bevölkerungszahlen (vorwiegend wanderungsbedingter Zuwachs) an (Stand 12/2018, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037). Auch für den Markt Altusried werden bis zum Jahr 2034 weiterhin wachsende Bevölkerungszahlen prognostiziert (Stand 31.12.2017, Statistik kommunal 2018). Der Ort liegt somit in einer wachsenden Region und profitiert von diesem Bevölkerungszuwachs.

Durch die Arrondierung der Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand des Ortsteils Kimratshofen werden ergänzende Wohnbauflächen geschaffen, die nicht in den Landschaftsraum hineinragen und durch die Ansiedlungsmöglichkeiten den Ortsteil weiter stärken werden. Durch die arrundierte Lage des Geltungsbereiches im unmittelbaren Anschluss an die Siedlungsfläche, die effiziente und flächensparende Form der Erschließung sowie die Entwicklung von Teilbereichen für zeitgemäßes, verdichtetes Bauen (Geschosswohnungsbau) wurden bewusst die raumordnerischen Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Ergänzt werden diese durch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung, Grünordnung und Ökologie, um auch den übergeordneten Zielvorgaben zur Wahrung des Landschaftsbildes sowie zum sparsamen Umgang mit den Ressourcen gerecht zu werden.

3.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu wird das Kleinzentrum Altusried dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Altusried liegt in unmittelbarer Nähe (nordwestlich) zum Oberzentrum Kempten

und liegt östlich der Entwicklungsachse Bundesautobahn A7 (Memmingen-Kempten) von überregionaler Bedeutung.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung:

Allgemeine Ziele und Grundsätze

(G) *Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken (1).*

Siedlungsstruktur

(Z) *In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden (1.2).*

(G) *Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten (1.3).*

(Z) *Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (1.3).*

(Z) *Die Dörfer sollen 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 (1.7).*

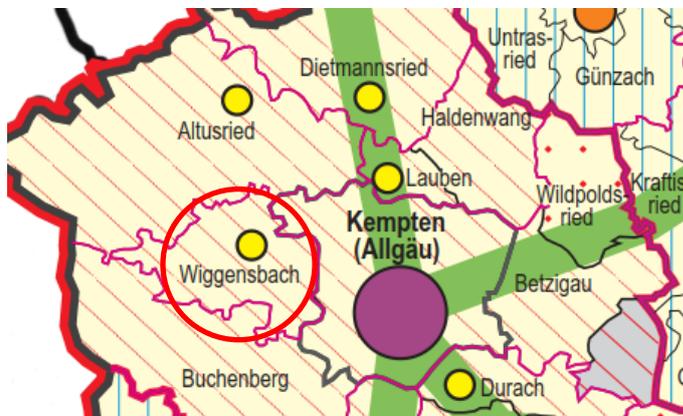


Abbildung 2: Auszug Regionplan Allgäu (Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu; Auszug ohne Maßstab)

Durch die vorgesehene Arrondierung des östlichen Ortsrandes von Kimratshofen mit direkter Anbindung an die bestehende Bebauung wird der Ortsteil Kimratshofen ohne negative Auswirkungen auf den umgebenden Landschaftsraum gestärkt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan der Marktgemeinde Altusried vom 20.11.2000 weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen aus. Der exponierte Hügel, der östlich anschließt, ist freizuhalten; eine Ortsrandeingrünung soll entwickelt werden.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde“ berücksichtigt diese Vorgaben und kann ohne eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Bebauungsplanes „Lercherhalde“ ersetzt. Außerhalb des Abgrenzungsbereiches bleiben die Festsetzungen unverändert.

Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere überlagert, ohne dass es dazu eines förmlichen Aufhebungsbeschlusses für den bestehenden Bebauungsplan bedarf. Damit wird der bestehende Bebauungsplan für den Fall weiter gelten, falls sich der in Teilen ersetzende Bebauungsplan „Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde“ verzögert oder nicht zustande kommen sollte.

4 Das Baugebiet

4.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Rand des Ortsteils Kimratshofen, Markt Altusried und umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Er setzt sich aus 4 (Teil-)Flächen der Flurstücknummern 42/1, 42/3, 47, 116, 116/27 und 116/28 der Gemarkung Kimratshofen zusammen. Gegenwärtig wird der Bereich landwirtschaftlich genutzt (Grünland).



Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich BP „Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde“ (Quelle: BayernAtlas; ohne Maßstab)

Die Bebauung grenzt im Norden, Süden und Westen an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten bildet die geplante Bebauung den neuen Ortsrand und grenzt an eine landwirtschaftliche Grünlandfläche. Das Gelände liegt an einer nach Westen abfallenden Hangflanke und steigt innerhalb des Geltungsbereiches von West nach Ost stetig an, wird Richtung Osten zum Teil sehr steil und geht in den vorhandenen Hügel über. Der Grashügel ist von Bebauung freizuhalten. Die Höhendifferenz zwischen dem niedrigsten und höchsten Punkt beträgt ca. 18m (755 müNN – 773 müNN).

Das gesamte Gelände liegt an einer nach Westen abfallenden Hangflanke. Vor dem Hintergrund der topographischen Gegebenheiten und der landschaftlichen Sensibilität des Ortsrandes wird ein besonderes Augenmerk auf eine angepasste Zusammenführung der Bebauung mit der Topographie und der Landschaft gelegt.

4.2 Aktuelle Nutzung

Der überplante Bereich wird derzeit als Grünlandfläche intensiv genutzt. Auf der Fläche befinden sich mehrere Einzelgehölze: eine stattliche Linde und eine Birke am westlichen Rand, zwei ältere Birken mittig im Geltungsbereich und am östlichen Rand ein Saum aus Feldgehölzen und Einzelbäumen an einer trockeneren, extensiveren Hangkante.



Abbildung 6: Foto Plangebiet, Blickrichtung West



Abbildung 7: Foto Plangebiet, Blickrichtung Nord



Abbildung 8: Foto Plangebiet, Baumbestand Ostrand



Abbildung 9: Foto Plangebiet, Blickrichtung Süd

4.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Geologie

Der Ortsteil Kimratshofen sowie der Geltungsbereich liegen im Naturraum „Riß-Aitrach-Platten“ innerhalb der Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platten“. Direkt östlich des Geltungsbereiches schließt bereits die Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ mit der Untereinheit „Adelegg“ an. Damit sind die geologischen Gegebenheiten im Plangebiet bzw. in direkter Umgebung sehr differenziert.

Es liegt ein Baugrundgutachten der Firma fm geotechnik (Stand 28.08.2018) vor. Die wesentlichen Aussagen zum Untergrund und den geologischen Verhältnissen sind nachfolgend überwiegend aus diesem Gutachten zusammenfassend übernommen.

Geologisch gesehen liegt der Geltungsbereich in der tertiären Vorlandmolasse, die während der letzten Eiszeit vom letzten Gletschervorstoß überprägt wurde. Die glazialen Ablagerungen (Grundmoräne) liegen auf den Böden der tertiären Molasse auf. In der Nacheiszeit verwitterten die Böden z. T. tiefgründig, wodurch sich eine typisch braungefärbte Verwitterungsdecke ausbildete. Mutterboden schließt die natürliche Schichtenfolge nach oben hin ab.

Über den sandigen Kiesen der Schmelzwasserschotter haben sich aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) bzw. aus grusführendem Lehmsand bis Lehm überwiegend Braunerden und Parabraunerden ausgebildet. Gemäß Gutachten von fm geotechnik handelt es sich innerhalb des Geltungsbereiches um Parabraunerde. Diese Böden sind grundsätzlich relativ ertragreich, das durch die Grünlandzahl von 58 belegt wird. Der Geltungsbereich ist gemäß Bodenschätzung Bayern ein klassischer Grünlandstandort. Aufgrund der mitunter dicken Lehmschicht ist der Boden vergleichsweise schlecht wasserdurchlässig.

Der Oberboden (bis 0,30m Tiefe) ist laut Bodengutachten nicht tragfähig, wird jedoch üblicherweise bei Baumaßnahmen abgeschoben. Aufgrund des Lehmantels im Boden und der damit verbundenen geringen Wasserdurchlässigkeit quellen die Böden bei Wasserzutritt auf und verlieren hierdurch an Tragfähigkeit. Aufgrund der hydrogeologischen und geologischen Verhältnisse ist eine Erkundung und eine geotechnische Bewertung für Einzelbauwerke anzuraten. Gemäß Bodengutachten wird vorgeschlagen, Tragwerke der Gebäude einheitlich in die tragfähigen Böden auf Einzel- und Streifenfundamenten oder auf elastisch gebetteten Stahlbetonplatten zu gründen.

Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebietes, in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Wasserversorgung und in keinem Überschwemmungsgebiet. Natürliche Oberflächengewässer liegen ebenfalls nicht vor. Auch weitere wassersensible Bereiche sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Gemäß Bodengutachten von fm geotechnik wurde während den Aufschlussarbeiten kein flächiges Grundwasser festgestellt. Schichtwasser (Hangzugwasser) kam in unterschiedlichen Tiefen und in unterschiedlichen Schichten vor. Zum Zeitpunkt der Untersuchung war das Wasseraufkommen aufgrund einer langen Trockenperiode gering. Bei langanhaltenden Niederschlägen ist mit einer deutlich höheren Wassermenge zu rechnen.

Die Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser im Baugebiet ist nicht möglich, da die Bodenschichten im Untersuchungsgebiet als sehr gering sickertfähig einzustufen sind. Entsprechend dem Bodengutachten wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser über Retentionssysteme gedrosselt abzuleiten.

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeichen möglich.

Von den Bauherren sind daher im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (wasserdichte Keller; Lichtschächte; Kellerabgänge, Türen und Fenster; ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite, Garageneinfahrten usw.). Bereits bei der Planung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass diese so auszubilden sind, dass Überflutungen von bspw. Kellern vermieden werden. Zur Sicherheit vor Wassergefahren sollte das Erdgeschoss von Gebäuden über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Entsprechend dem Bodengutachten von fm geotechnik konnte festgestellt werden, dass bei der Beprobung des natürlichen Untergrundes die Proben als unbedenklich (Z0) einzustufen sind.

In Teilbereichen gibt es im Geltungsbereich Auffüllungen die entsprechend dem Verfüll-Leitfaden Zuordnungswerte zwischen Z0 und Z1.2 zeigen. Diese heterogen belasteten Schichten sind beim Aushub getrennt zu lagern und einer Deklarationsanalytik zu unterziehen.

Sollten wieder erwarten weitere Altlablagerungen angetroffen werden, sind das zuständige Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.

4.5 Erschließung und ÖPNV

Kimratshofen liegt an der Staatsstraße St 2009 Altusried-Legau und an der Staatsstraße St 1308 nach Leutkirch, wodurch sämtliche Umgebungsorte in wenigen Autominuten erreichbar sind.

Die Buslinie 66/66b Kempten – Krugzell – Altusried – Kimratshofen – (Legau) – Frauenzell – Leutkirch und zurück bindet Kimratshofen an das öffentliche Verkehrsnetz an. Die Bushaltestelle befindet sich in der Ortsmitte auf der Landstraße und ist fußläufig in wenigen Gehminuten von dem geplanten Wohngebiet erreichbar.

Bei der Erschließung des gegenständlichen Baugebietes sollen die bestehenden Verbindungen fortgesetzt werden, sodass eine möglichst direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erreicht wird und die Erschließung unter Einhaltung der funktionalen Anforderungen möglichst effizient und flächensparend ist.

Besonders zu berücksichtigen sind hierbei die topographischen Gegebenheiten des Geltungsbereiches (Höhendifferenz zwischen niedrigstem und höchstem Punkt ca. 18 m) sowie die Lage von Kimratshofen im voralpinen Bereich, wodurch insbesondere der Thematik der Schneeräumung ein besonderes Augenmerk zukommt (Bereitstellung von ausreichend Flächen zur Schneelagerung).

Vor diesem Hintergrund wurden unterschiedliche Konzepte der Bebauung und Erschließung diskutiert (s. auch 5.1). Unter Berücksichtigung des Zuschnittes und der Lage des Geltungsbereiches sowie der Topographie, wurde die Erschließung so gewählt, dass sie sich weitestgehend an das natürliche

Gelände anpasst und zugleich eine praktikable und funktionierende Erschließung der Grundstücke sicherstellt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die Landstraße, der mit der Mayrhalde verbunden wird. Dieser Anschluss erfordert einen Teilabbruch des Gebäudes Landstraße 11. Die gegenwärtige Sackgasse „Am Bächle“ wird verlängert und erschließt den westlichen Teilbereich des geplanten Baugebietes. Ergänzend hierzu soll die westliche Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Straßenraum ausgebaut werden. Für Fußgänger gewährleistet eine Verbindungachse im Plangebiet eine möglichst gute Durchlässigkeit.

4.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Osten an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden. Gemäß den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan soll der östlich gelegene Hügel von Bebauung freigehalten werden und es wird keine weitere Nutzung etabliert.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen (s. auch unten) zu keinen Einschränkungen des Baugebietes führen bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten sind. Unverträgliche Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

4.7 Lärmimmissionen und -emissionen

Aufgrund der Ortsrandlage und in einem überwiegend mit Wohnnutzung benachbarten Gebiet mit geringer Verkehrsbelastung ist von keiner relevanten, auf das neue Baugebiet, negativ einwirkenden Lärmimmission auszugehen. Im Westen liegt die Landstraße, an welche das Wohngebiet angeschlossen wird. Die eigentliche Bebauung grenzt aber nicht unmittelbar an diese Landstraße an, sodass keine relevanten Immissionen zu erwarten sind.

Auch die von der geplanten neuen Nutzung im Baugebiet möglichen Lärmemissionen, z. B. durch weiteren Ziel- und Quellverkehr, sind gegenüber der bestehenden angrenzenden Bebauung als geringfügig und nicht relevant zu betrachten.

Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) können an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen eingehalten werden.

Auf das Plangebiet einwirkende Geruchs- und Lärmimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind, wie zuvor bereits ausgeführt, als ortsüblich zu bewerten.

Ein weiterer Aspekt möglicher Beeinträchtigungen ist, dass zur Beheizung von Wohngebäuden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt werden. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, wurden zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Planungsgebiet Festsetzungen aufgenommen, um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden.

Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

4.8 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler¹ im Sinne des Denkmalschutzes vor. In der Satzung wird unter „Sonstige Hinweise“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen. Sollten bei Bauarbeiten entsprechende Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind diese einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Denkmalschutzes anzuwenden.

5 Planung

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie unter „Planungsanlass“ der Begründung bereits ausgeführt, möchte die Marktgemeinde Altusried zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen in Kimratshofen im Plangebiet bedarfsgerechte und landschaftsbildverträgliche Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen ausweisen. Ergänzend hierzu soll in einem Teilbereich Baurecht für verdichtetes Wohnen (Geschosswohnungsbau) geschaffen werden.

Die Bauparzellen weisen unterschiedliche Größen aus, abhängig von der Art der Bebauung und der Topografie. Für den Geschosswohnungsbau ist eine Fläche von ca. 3.000 m² vorgesehen mit der Möglichkeit, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen. Eine Einzelhausbebauung wird an der steileren Hangkante im Osten vorgesehen. Eine etwas dichtere Bauweise durch Doppelhäuser und Reihenhäuser ist im westlichen Teil sowie durch einen Geschosswohnungsbau mittig des geplanten Gebietes möglich.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen soll die Bebauung des Gebietes so gesteuert werden, dass negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung bestmöglich vermieden werden. Aufgrund der Hanglage ist auf die Ausrichtung der Gebäude besonders zu achten.

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist die bestmögliche Integration in die Landschaft bzw. Topographie. Vor diesem Hintergrund wurden einerseits die Situierungen und Höhenlagen der Gebäude so festgesetzt, dass möglichst wenige Geländemodellierungen erforderlich sind und andererseits wurde die natürliche Topographie des Bestandsgeländes weitestgehend aufgegriffen, sodass diese auch nach der Bebauung noch ablesbar ist. Einerseits sind die Gebäudehöhen so konzipiert, dass die Wohnqualität möglichst hoch ist und durchlässige Blickbezüge im Hang bestehen und andererseits,

¹ Quelle: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> – Bayerische Denkmal-Atlas

das das innere Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes einen möglichst ruhigen und homogenen Charakter besitzt. Die Festsetzungen entlang der Straßenräume sind daher aufeinander abgestimmt.

Im Vorfeld der Planung wurden für das Plangebiet unterschiedliche Bebauungsvarianten entwickelt und diskutiert. Ein Hauptkriterium war die Anbindung der Mayrhalde an die Landstraße, um das vorhandene Wohngebiet nicht durch weiteren Verkehr zu belasten. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass das Flurstück Nr. 53 mit zu erschließen ist. Den Bewohnern „Am Guggenbühl“ (47/5, 47/6, 47/7) wird die Möglichkeit eröffnet eine Fläche zu Ihrem Grundstück dazuzukaufen.



Abbildung 10: Bebauungskonzept (Lercherhalde); Konzept 1 (links), 2 (mittig) und 3 (rechts)

Im Konzept 1 wird die „Mayrhalde“ über eine serpentinartige Straße an die Landstraße angebunden. Die Erschließung der Bauparzellen erfolgt über diese HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE. Die Straße „Am Bächle“ wird als Sackgasse verlängert und erschließt den westlichen Bereich.

Konzept 2 und 3 werden durch eine Diagonale zwischen „Mayrhalde“ und Landstraße verbunden. Von dieser HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE aus verlaufen verschiedene Stichstraßen parallel der Höhenlinien, um die Bauparzellen zu erschließen.

Letztlich wurde das Konzept 1 von den Gemeinderäten der Gemeinde Altusried favorisiert und weiter ausgearbeitet. In diesem Konzept ist neben der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ein zusätzlicher Weg für Fußgänger mittig durch das zukünftige Wohngebiet vorgesehen.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden dabei ausgeschlossen.

Neben der städtebaulichen Zielsetzung einer überwiegenden, allgemeinen Wohnnutzung für diesen Teil des Gemeindegebietes festzusetzen, sollen zudem untergeordnete, nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein, um die Nähe von Wohnen und Arbeiten im Plangebiet zu ermöglichen.

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) deckt sich im Wesentlichen mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mayrhalde“.

Bei der Grundstückseinteilung wurde den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen und zugleich die Bedürfnisse weniger einkommensstarker Personen berücksichtigt (kleine Grundstücke, Doppelhausbebauung). Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten soll vermieden werden, dass die Einwohnerzahl und Verkehrsbelastung des Wohngebietes übermäßig anwachsen und das Einfamilienhäuser für den Eigenbedarf im Ort entstehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird differenziert festgesetzt.

In den Teilbereichen, in denen eine verdichtete Wohnbebauung und Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) erwünscht sind, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt und orientiert sich an der für WA zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO.

In den Bereichen der freistehenden Einzelhäuser wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. Die vorgeschlagenen Bauparzellen weisen auf Grund der Topografie hierbei vergleichsweise große Grundstücke aus (ca. 600-800 m²).

Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen zu verlagern. Hierfür wird im Bereich der Fläche WA 1a/1b die Möglichkeit geschaffen, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zu überschreiten.

Für die Höhenentwicklung tragen die Festsetzungen der Maximalen Oberkante Fertigfußboden (FOK) und eine darauf bezogene Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in die bewegte Topografie des Geländes einzubinden und andererseits in einem homogenen Straßenbild im inneren Gefüge des Baugebietes erscheinen zu lassen. Die FOK orientiert sich an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße. Deren Verlauf wurde so gewählt, dass sie weitgehend höhenlinienparallel verläuft und dem natürlichen Geländeverlauf folgt. Mit der FOK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden, weswegen eine zulässige Maximalhöhe über Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt wird. Unter Berücksichtigung des bewegten Bestandgeländes soll bei der Situierung von Gebäuden und dessen Höhenlage dennoch ein erforderlicher Spielraum von 0,25m ermöglicht werden. Von der Fertigfußbodenoberkante ausgehend werden eine für das gesamte Plangebiet einheitliche maximale Firsthöhe von 6,80m (WA 3) bzw. 8,30m für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und 9,00m bzw. 11,50m für den Geschosswohnungsbau ab FOK definiert. Die Wandhöhen werden ebenfalls mit einem Höchstmaß von 4,20m (WA 3) bzw. mit einem Mindestmaß von 4,50m und einem Höchstmaß von 5,70m für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie einem Höchstmaß von 6,50m bzw. 9,50m für den Geschosswohnungsbau

festgesetzt. Ziel ist es, eine höhenmäßige Abstufung der Gebäude entsprechend dem natürlichen Gelände zu erzeugen und im Hinblick auf den Geschosswohnungsbau den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern die Möglichkeit zu schaffen, adäquate Baukörper zu entwickeln. Die Gebäudewirkung wird somit durch oben genannte Festsetzungen reglementiert. Da aufgrund des bewegten Geländes im Bereich WA 1a Gebäude optisch viergeschossig in Erscheinung treten können, wird festgesetzt, dass die Freilegung des Untergeschosses im WA 1a unzulässig ist.

Die Festsetzung der FOK gilt dabei ausschließlich für die ausgewiesenen Baufenster sowie für die Baufelder für Garagen und Carports im WA 3 („Am Bächle“). Garagen und Carports sowie deren Zufahrten sind im Übrigen an die Höhe des Straßenniveaus anzupassen.

Die möglichen Höhenentwicklungen wurden mittels Geländeschnitten überprüft.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50m betragen. Im Plangebiet sind Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zulässig.

Für das Gebiet WA 1a und WA 1b wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei maximale Gebäudelängen bis 22,00m zulässig sind. Geringfügige Überschreitungen bis maximal 1,50m sind dabei für untergeordnete Bauteile (z. B. Balkone) möglich. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass ortsbildverträgliche Kubaturen des Geschosswohnungsbaus entstehen.

Für eine geordnete und aufeinander abgestimmte Reihenhausbauung im WA 2 bzw. WA 3 der kleineren Grundstücksflächen empfiehlt sich die Entwicklung und Errichtung durch einen Bauträger, um die Funktionalität der Gebiete zu gewährleisten.

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben, zulässig. Hiermit wird gewährleistet, dass neben der gewünschten städtebaulichen Grundstruktur die untergeordneten Bauteile etwas flexibler angeordnet werden. Zur Minimierung der Anordnung weiterer baulicher Anlagen (neben Hauptbaukörper und Garagen) ist je Baugrundstück außerhalb des Baufensters jeweils eine Nebenanlage mit eingeschränkter Kubatur und Höhe zulässig.

Die Bauräume sind so definiert, dass die Gebäude entlang der Straße mit möglichst geringen Erdmodellierungen errichtet werden können und die Erschließung der Grundstücke gewährleistet wird.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen und Carports (GA) sowie Stellplätze (ST) innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der hierfür vorgesehenen Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen und Carports bzw. Stellplätze zulässig. Zusätzlich sind Tiefgaragen (TG) und deren Zufahrten auf der Fläche des Geschosswohnungsbaus innerhalb des Baufensters sowie in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Talseits sind die Kellergeschosse der Gebäude voll

sichtbar und in den östlichen Parzellen (GR 6 bis GR 11) können die Garagen im Kellergeschoss integriert werden. Auf dem Grundstück GR 6 sind Garagen und Carports zwingend auf Höhe des Untergeschosses zu errichten, um einen Höhensprung von rund 2,00m zwischen Baufeld GR 5 und GR 6 vermeiden zu können. Deshalb wird festgesetzt, dass Garagen und Carports an das Straßenniveau anzupassen sind. Zielsetzung war die Gebäude in die bewegte Topographie des Geländes einzubinden sowie ausreichend Flächen für den notwendigen Stellplatznachweis zu schaffen.

6.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Ein städtebauliches Ziel ist die verkehrstechnische Anbindung der bereits bebauten Mayrhalde im Süden des Plangebietes an die nördlich angrenzende Landstraße (St 1308). Durch diesen Ringschluss wird die Mayrhalde nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet. Dem Wunsch, die Grundstücke mit den Flurnummern 52 und 53 mit an das Erschließungskonzept anzubinden, wurde nachgegangen.

Die Straße „Am Bächle“ wird als Stichstraße mit Wendehammer verlängert. Die Besonderheit an dieser Wohnstraße ist die gegenüberliegende Anordnung der Garagen und Carports zu den westlich gelegenen Baufenstern. Dieser Straßenraum soll den Bedürfnissen einer Wohnstraße gerecht werden und ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Für Fußgänger ist ein Anschluss der verkehrsberuhigten Stichstraße „Am Bächle“ an die Haupteerschließung vorgesehen, die den kurzen Weg in die Dorfmitte ermöglicht.

Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Minimum reduziert werden, weswegen öffentliche Fußwege und Stellplätze entlang den Erschließungsstraßen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden sollen.

Am südlichen Eingang der Sackgasse „Am Bächle“ wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke in „zweiter Reihe“ festgesetzt. Hierdurch sollen diese ansonsten von öffentlichen Verkehrsflächen relativ stark abgeschnittenen Grundstücke die Möglichkeit einer weiteren Zuwegung erhalten.

Bei der Planung der Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken ist auf die Lage der Straßenbeleuchtung und der Hydranten zu achten. Hierzu wurden entsprechend ihrer Standorte Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Zur besseren Orientierung und Planung wurden die geplanten Standorte der Straßenbeleuchtung und der Hydranten als Hinweise in der Planzeichnung aufgenommen.

6.5 Grünordnung

Die bestmögliche Integration in das umgebende Landschaftsbild ist die übergeordnete Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen. Hierzu soll neben der räumlichen und topographischen Anordnung der Gebäude eine möglichst durchgängige und standortgerechte Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet werden. Die Inanspruchnahme von Fläche und der Grad der Versiegelung sollen durch entsprechende Festsetzungen auf ein Minimum reduziert werden.

Vorhandene markante Einzelbäume und Gehölze sollen erhalten bzw. ersetzt werden. Die Pflanzung von neuen Bäumen und Gehölzen soll dabei möglichst standortgerecht erfolgen.

Im Osten des Plangebietes ist als Übergang von den Bauparzellen in die freie Landschaft ein ca. 3,00m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung (auf Privatgrund) festgesetzt. Das Ziel ist es, einen optisch harmonischen Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft zu schaffen. Zusätzlich soll diese Ortsrandeingrünung als Entwässerungsmulde dienen, welche anfallendes Oberflächenwasser aus den höhergelegenen Hangbereich aufnehmen und ableiten soll. In diesem Bereich ist ein Rückhalteraum für evtl. auftretendes Hangwasser der höher gelegenen Bereiche vorgesehen. Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser nicht auszuschließen. Aus diesem Grund erfolgt auch die Festsetzung eines privaten Grünstreifens, der am Rand des Plangebietes erfolgt. Die Planung und Herstellung der Anlagen obliegt der Marktgemeinde, um zu gewährleisten, dass eine in sich geschlossene, funktionierende Lösung zum Schutz des Baugebietes vor Hangwasser geschaffen wird. Eingriffe (z. B. Abgrabungen und Aufschüttungen), die die Funktion der Ortsrandeingrünung und des Hangwasserschutzes stören oder gefährden, sind unzulässig. Der Grünstreifen verhindert somit negative Einwirkungen auf die Funktion der Flachmulde in unmittelbarer Nähe. Die Ortsrandeingrünung und die Flachmulde sind dauerhaft zu unterhalten, um die oben genannten Funktionen fortlaufend zu sichern.

Durch diese Festsetzungen soll auf Grundlage der vorgeschlagenen Anordnung der Gebäude eine möglichst optimale Anpassung an die bestehende Hanglage geschaffen werden, um den Ortsrand im Osten von Kimratshofen neu zu gestalten.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich eines ruhigen Erscheinungsbildes werden im gesamten Geltungsbereich nur Satteldächer für Hauptgebäude festgesetzt. Die Dächer werden mit einer Dachneigung von 18-28° festgesetzt, wodurch die Möglichkeit geschaffen wird, zweigeschossige Gebäude mit flachen Dächern ohne Raum für einen Dachgeschossausbau zu entwickeln. Anstelle des Dachausbaus sind im Hang freie bzw. sichtbare Untergeschosse möglich. Diese Bauweise ist energetisch betrachtet sehr effizient. Die Dachneigung von Garagen, Carports, untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um $\pm 5^\circ$ abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden. Weiterhin sind Wintergärten auch mit einem Pultdach bis 10° Neigung zulässig. Nachdem das Baugebiet – aufgrund der topographischen Lage und der Situierung – gut einsehbar ist, wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Dachlandschaft möglichst homogen und ruhig entwickelt werden soll. Dächer sind daher grundsätzlich mit einheitlichen, durchgehenden Firstlinien über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Neben der Festlegung der Dachform, werden auch Art und Maß der zulässigen Dachaufbauten, Wiederkehre und Zwerchgiebel reguliert. Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachaufbauten werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen ziegelroten sowie rotbraunen Tönen und nichtglänzend zugelassen. Mit dem Hauptgebäude direkt

verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen (Glas, Dachbegrünungen und -bekiesungen) aufweisen.

Solartechnische Anlagen sind nur in gleichartiger Dachneigung (keine Aufständereien) und mit min. 0,50m Abstand zu den Dachrändern zulässig.

7.2 Weitere örtliche Festsetzungen

Parkierung

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind entsprechend der Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Altusried oberirdische Stellplätze nachzuweisen.

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00m einzuhalten; diese dürfen nicht eingefriedet werden und sie zählen nicht als Stellplatzfläche. Ausgenommen von der Regelung sind die Carports bzw. Garagen „Am Bächle“ (WA 3, GR 16-20). Aufgrund ihrer Anordnung gegenüber den Bauplätzen im öffentlichen Raum, ist eine 5,00m breite Aufstellfläche nicht mehr umsetzbar. Daher wird die Aufstellfläche in diesem Bereich auf 2,00m reduziert. Um weiterhin für die Verkehrssicherheit zu sorgen, werden Festsetzungen über zulässige Tore, die senkrecht oder seitlich geöffnet und geschlossen werden, die es den Pkws während der Öffnung und Schließung der Tore ermöglicht auf der reduzierten Aufstellfläche unterzukommen. Hierdurch kann der fließende Verkehr ungehindert passieren. Um die Verkehrssicherheit weiter zu erhöhen, ist die Sackgasse ferner als verkehrsberuhigte Straße vorgesehen.

Bodenmodellierungen und Stützmauern

Bodenmodellierungen sind im Plangebiet aufgrund der Topografie erforderlich. Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume optisch nicht von meterhohen Stützmauern und / oder Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden. Vor diesem Hintergrund wurde die maximale Böschungshöhe auf 1,20m zum gewachsenen Gelände reduziert und ergänzend hierzu die Mindestbreite eines Rücksprungs (1,50m) festgesetzt. Modellierungen haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahme zu erfolgen. Bei Bodenmodellierungen ist auf die Herstellung der Standsicherheit zu achten. Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind zulässig.

Stützmauern, die nicht in den öffentlichen Raum wirken, sind bis zu 1,20m Höhe über dem gewachsenen Gelände zulässig. Bei Terrassierung des Geländes muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,50m betragen. Die Stützmauer rückseitig der Abgrenzungsfläche für Garagen und Carports der Erschließungsstraße „Am Bächle“ (GR 16-20) ist aufgrund des Geländes bis zu einer Höhe von max. 2,50m zulässig. Weiterhin sind Stützmauern im Bereich WA 1a, die in den öffentlichen Raum wirken und funktional mit dem Gebäude bzw. der Tiefgarageneinfahrt in Verbindung stehen, innerhalb der hierfür vorgesehen Flächen bis zu einer Höhe von 3,00m zulässig. Dabei ist auf eine Fassadenbegrünung zu achten. Die Festsetzungen zu Stützmauern dienen aufgrund der Hanglage dem Schutz des Ortsbildes des Wohngebietes.

Da aufgrund des bewegten Geländes im Bereich WA 1a Gebäude optisch viergeschossig in Erscheinung treten können, wird festgesetzt, dass die Freilegung des Untergeschosses im WA 1a unzulässig ist.

Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine Höhe von 1,40m begrenzt. Einzelne höhere Elemente sind jedoch zulässig. Einfriedungen zwischen privaten Flächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80m zulässig. Die Einfriedung ist mind. 0,50m von der öffentlichen Grundstücksgrenze abzurücken, um im Winter ausreichend Flächen für die Lagerung von Schnee zur Verfügung zu haben. Die Errichtung von Mauern, Gabionen bzw. Sichtschutzmatten ist untersagt. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig. Vor den Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,00m einzuhalten. Dieser darf nicht eingefriedet werden.

Oberflächenwasser und Versickerung

Außerdem wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein sollen (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrasen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke).

Aufgrund der topographischen Lage sind wild abfließendes Hangwasser und Wasseraustritte nicht auszuschließen, zumal gemäß Bodengutachten Schichtwasser in unterschiedlichen Höhen festgestellt wurde. Anfallendes Oberflächenwasser aus dem höhergelegenen Hangbereich wird in der geplanten Mulde im Bereich der Ortsrandeingrünung abgefangen und geregelt abgeführt. Auch bei der Bebauung der Grundstücke durch die Bauherren sind entsprechende Vorkehrungen ratsam und zu empfehlen.

Luftwärmepumpen

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden in Neubaugebieten zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten konnte die untere Immissionsschutzbehörde bereits mehrfach schädliche Umwelteinwirkungen beim Betrieb von Luftwärmepumpen durch Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen nachts nachweisen. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden wird zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Planungsgebiet eine Festsetzung aufgenommen. Diese legt die um 6 dB(A) reduzierten Richtwerte (Irrelevanzkriterium der TA- Lärm) fest um sicherzustellen, dass auch bei der Einwirkung von mehreren Geräten auf einen Immissionsort die maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können.

Werbeanlagen

Zur Minimierung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch Werbeanlagen sind diese in beleuchteter, blinkender und beweglicher Form sowie als Werbefahnen und Banner im gesamten Baugebiet unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

8 Grünordnung

Im Osten des Plangebietes wird als Übergang von den Bauparzellen in die freie Landschaft ein ca. 3,00m breiter, privater Streifen zur Ortsrandeingrünung, entsprechend den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes, festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens ist eine flache Mulde zum Ableiten des anfallendem Hangwassers oberhalb der Grundstücke herzustellen. Seitlich der Mulde sind Sträucher gemäß Pflanzliste locker zu pflanzen. Dabei ist bei der Pflege zu beachten, dass Überhänge in angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flächen vermieden werden. Das Ziel ist es, einen optisch harmonischen Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft zu schaffen. Durch die standortgerechte Bepflanzung wird ein charakteristischer Ortsrand entwickelt, welcher gleichzeitig als Lebensraum für viele Tier- und Insektenarten dient.

Darüber hinaus muss auf jedem Baugrundstück je 450 m² (angefangene) Grundstücksfläche min. 1 Baum II. Ordnung angepflanzt werden (Pflanzliste s. „Sonstige Hinweise“). Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind hier vorrangig Laubgehölze aus der genannten Pflanzliste mit einer Mindestgröße (16-18 cm Stammumfang) zu verwenden. Die Baumstandorte sind, sofern die Lage nicht bindend festgesetzt wurde, variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden. Ein entsprechendes Maß an Durchgrünung sorgt für die bessere Integration der neuen Gebäude in die Landschaft.

Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind durch Festsetzung gekennzeichnet und sind aufgrund ihrer Größe, des vitalen Zustandes, der Ortsbildprägung, der Steigerung der Attraktivität des Wohngebietes und der positiven Wirkung auf Menschen und Umwelt dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Grundstückseigentümer erhalten und pflegen diese Bäume. Abgängige Bäume sind jeweils mit einer Neupflanzung zu ersetzen.

Im Nordwesten entsteht im Zugangsbereich eine größere, zusammenhängende, öffentliche Grünfläche, auf der sich ein bedeutsamer Baumbestand entwickeln kann, um dörfliche Grünstrukturen und Freiflächen zu schaffen. Die Pflanzung von neuen Bäumen und Gehölzen soll möglichst standortgerecht erfolgen.

Übergeordnetes Ziel ist die Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölze gemäß Pflanzempfehlung. 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) genannten Gehölze.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage gesichert.

9.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Baugebiet wird an den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. In der Kläranlage des AZV Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung des im Baugebiet anfallenden Regenwassers nicht möglich. Dieses muss über entsprechende Rückhaltemaßnahmen in den kommunalen Regenwasserkanal geleitet werden. Für Private Grundstücke wird anfallendes Niederschlagswasser über Retentionssysteme (Zisternen mit Rückhaltvolumen) gedrosselt in den örtlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme werden die notwendigen Zisternen auf den Grundstücken hergestellt.

Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem höhergelegenen Hangbereich wird in der geplanten Mulde im Bereich der Ortsrandeingrünung abgefangen und geregelt abgeführt.

9.3 Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Um die Versorgung des Neubaugebietes mit Strom sicherzustellen, ist die Errichtung einer Kleinumspannstation (z. B. in Fertigbauweise) von Nöten. Der genaue Standort der Anlage wird im Zuge der Erschließung ermittelt und gesichert.

9.4 Abfallentsorgung und Winterdienst

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu). Der Winterdienst erfolgt durch den örtlichen Räumungsdienst.

10 Überprüfung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB

wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig überprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Lercherhalde mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Mayrhalde“ umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 42/1, 42/3, 47, 116, 116/27 und 116/28 der Gemarkung Kimratshofen und hat eine Größe von ca. 1,9 ha. Das Baugebiet schließt unmittelbar im Norden, Süden und Westen an bestehende Bebauung an und bildet den neuen Ortsrand im Osten. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

10.1 Boden

Im Baugebiet befinden sich Parabraunerden, die grundsätzlich relativ ertragreich sind (Grünlandzahl 58) und gemäß Bodenschätzung aus Bayern einen klassischen Grünlandstandort darstellt und auch als solcher aktuell genutzt wird. Aufgrund der mitunter dicken Lehmschicht ist der Boden vergleichsweise schlecht wasserdurchlässig und gemäß Bodengutachten sind der Oberboden (bis 0,30m Tiefe), sowie Auffüllungen als „nicht tragfähig“ eingestuft.

Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidliche, projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung und Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch vorteilhafte Auswirkungen ergeben (Wegfall des Nährstoffeintrages und der Verdichtung etc.) und der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes – soweit möglich – reduziert wird (Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.).

10.2 Wasser

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Iller-Lech IC1“. Die Grundwasserfließrichtung verläuft generell von Ost nach West in Richtung Illeraue (ca. 640m üNN). Im Ortsteil Kimratshofen (ca. 850m üNN), welcher ca. 6 km von der Iller entfernt liegt, ist von einem ausreichend großen Grundwasserflurabstand auszugehen. Gemäß Bodengutachten (fm geotechnik) wurde bis zur Aufschlusstiefe der Schürfe (ca. 4,00 m) kein flächiges Grundwasser festgestellt. Schichtwasser kam in unterschiedlichen Tiefen und Schichten vor. Der Wasserandrang war zum Zeitpunkt der Untersuchung auf Grund der Trockenheit gering. Es ist davon auszugehen, dass bei länger anhaltenden Niederschlägen die Wassermenge zunimmt.

Im gesamten Geltungsbereich liegt kein Oberflächengewässer vor. Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete oder nach dem Informationsdienst Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft ausgewiesene wassersensible Bereich sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Tendenziell ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte sind jedoch nicht zu erwarten. Die Versiegelung der Flächen wirkt sich auf die Versickerungsfunktion und die Grundwasserneubildungsrate aus, wobei zu beachten ist, dass anfallendes Niederschlagswasser

innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der wasserundurchlässigen Böden nicht versickert werden kann.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) unter Berücksichtigung der geringen Versiegelungsrate als „gering bis mittel“ einzustufen.

10.3 Klima und Lufthygiene

Der Untersuchungsraum liegt im Klimabezirk „Schwäbisches Alpenvorland“ im Übergangsbereich zu den Alpen. Hauptwindrichtung ist Südwest bis West. Der Ortsteil Kimratshofen liegt bereits im Stau-bereich des Voralpenlandes. Dies macht sich durch höhere Niederschlagsraten (ca. 1.300 mm/a) be-merkbar.

Aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung und einer überwiegend offenen Struktur ist der ge-plante Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Die Kaltluft fließt entlang des natür-lichen Gefälles Richtung Ortschaft ab.

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Veränderung des natürlichen, lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern als die natürliche Vegetation und einen Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern. Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kalt-luftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch, aufgrund der Tatsache, dass das gegenständlich über-plante Gebiet keine entscheidenden Funktionen im Schutzgut Klima und Lufthygiene für die angren-zenden Siedlungsgebiete hat, nicht zu erwarten.

In Bezug auf die lufthygienische Situation sind aufgrund des ländlichen Charakters prinzipiell eher ge-ringe Schadstoffbelastungen zu erwarten. Neben der Lage des Geltungsbereiches im direkten An-schluss an bestehende Wohnbebauung, findet im übrigen Umfeld des Plangebietes intensive Grün-landnutzung statt. Die Belastung durch Geruchs- und Staubentwicklung ist jedoch als eher unerheb-lich einzustufen und im ländlichen Raum hinzunehmen – ein entsprechender Hinweis wurde in die Satzung mit aufgenommen.

10.4 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach Bundes- oder Landesrecht amtlich kartierten Schutz-gebiete oder Biotop gemäß §§ 23-30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auch finden sich keine Natura-2000-Gebiete wieder, die nach europäischem Recht nach der Fauna-Flora-Habitat- (FFH) Richtlinie, bzw. der Vogelschutzrichtlinie („Europäische Vogelschutzgebiete“ und „Besondere Schutz-gebiete“) geschützt sind. Unmittelbare, projektbedingte, negative Auswirkungen auf solche Gebiete sind demnach nicht zu erwarten.

10.5 Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes sind strukturarm und werden als intensives Grünland genutzt. Einzelbäume, überwiegend Birken, befinden sich im Plangebiet.

Insgesamt kommt diesen Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nur eine geringe Bedeutung zu. Nördlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches schließen bestehende Siedlungsbereiche an.

Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude, welches zum Teil abgerissen werden soll. Bei der Relevanzuntersuchung wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich vor allem das Stallgebäude ein potenziell geeignetes Brutplatz- und Quartierpotenzial für Gebäudebrüter und Fledermäuse bietet. Auch in den östlich angrenzenden Einzelbäumen und Gebüschern können Brutvögel vorkommen. Für den Verlust des Nistplatzpotenzials für Gebäudebrüter ist zu empfehlen, geeignete Nistkästen in der Umgebung des Stalls anzubringen. Werden die bestehenden Gehölze entfernt, ist auch hier Ersatz in Form von Neupflanzungen für Freibrüter zu empfehlen.

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchungen zur Fledermausfauna wurde das Quartier einer einzelnen Zwergfledermaus unter der Holzverschalung am Stallgebäude sowie Hinweise auf einen Fraßplatz von Langohren auf dem Dachboden des Stalls festgestellt. Im Umfeld des Stalls und in den umliegenden Gärten und Wiesen wurden außerdem auffällig hohe Fledermausaktivitäten verschiedener Artengruppen festgestellt.

Kimratshofen und die umliegende Landschaft bietet wahrscheinlich durch die alten Dorfstrukturen mit Ställen, Stadeln und der ursprünglichen Landnutzung Fledermäusen einen besonders geeigneten Lebensraum. Hinweise auf Wochenstubenquartiere im Stallgebäude wurden nicht gefunden.

Angesichts des allgemein fortschreitenden Rückgangs an geeigneten Quartiermöglichkeiten in der Landschaft sollte der Verlust des Quartierpotenzials dennoch ersetzt werden.

Für die weiteren, saP-relevanten Artgruppen bietet der Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen. Daher ist hier von keinem artenschutzrechtlichen Konflikt durch das Bauvorhaben auszugehen.

10.6 Kultur- und Sachgüter

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter vor – mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Hofstelle im Projektgebiet. Das ehemalige Stallgebäude soll teilweise abgerissen werden. Grundsätzlich ist Art. 8 DSchG zu beachten.

10.7 Landschaftsbild

Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Die geplante Bebauung entwickelt sich zwar den Hang hinauf in Richtung Osten, jedoch bleibt die Hangkuppe frei von Bebauung.

Die maßgebende zu beurteilende Landschaftsbildeinheit ist nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart, Naturnähe, Kulisse inklusive Vorbelastung in seiner Gesamtbewertung als gering zu bewerten.

Das Landschaftsbild bestimmt auch wesentlich die Erholungseignung des Landschaftsraumes, der für das Plangebiet, aufgrund fehlender erholungsrelevanter Strukturen, gering bewertet wird.

10.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen sind bei der Betrachtung und Bewertung nicht isoliert für jedes der Schutzgüter zu betrachten, sondern auch die Zusammenhänge zwischen diesen in die Überlegungen einzubeziehen. Generell bestehen immer bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, sowie innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Kleinklimatisch bestehen oft auch Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft.

Die vorliegende Planung wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Boden sowie (in gewissem Maße) auf Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild aus. Durch die Versiegelung des Bodens werden grundsätzlich nicht nur dessen Funktionen beeinträchtigt, sondern auch die des Schutzgutes Wasser.

Je höher der Anteil an ausgewiesenen Grünflächen im Bebauungsplan, desto besser können die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Landschaft, Klima/Luft, Arten/Lebensgemeinschaften und Boden kompensiert und auch die Aufenthaltsqualität (gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen) positiv beeinflusst werden. Durch die Schaffung einer Ortsrandeingrünung und den Erhalt des Baumbestandes, werden negative Auswirkungen minimiert.

Zusammenfassend betrachtet sind die planungsbedingt verursachten Wechselbeziehungen jedoch – vor allem aufgrund der tendenziell nicht hochwertigen Ausgangssituation der einzelnen Schutzgüter – von relativ geringer Intensität.

10.9 Fazit

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering anzusehen.

11 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

	Konzept 1
Geltungsbereich (GB)	19.115 m ²
Erschließungsflächen mit Fußwegen	3.072 m ²
<i>(davon Straße Bestand)</i>	<i>(100 m²)</i>
Öffentliche Grünflächen	2.056 m ²
Nettobauland	13.987 m ²
<i>(davon Flächen für Anlieger innerhalb GB)</i>	<i>(236m²)</i>

(Stand: 02.12.2019)