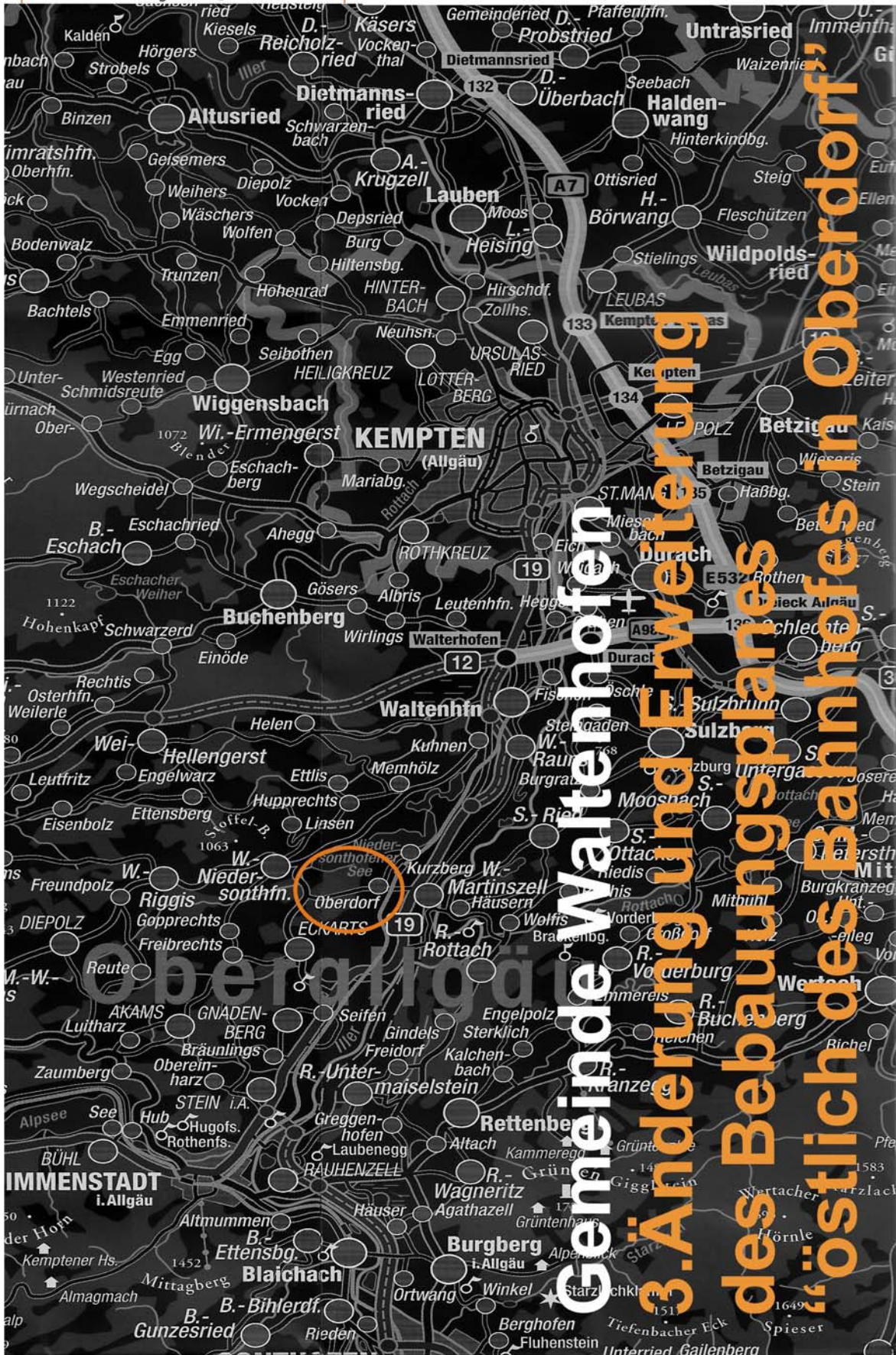


S R G

S.R. GEISSER ARCHITEKT
87509 Immenstadt Schützenstraße 1
Tel (08323) 7148 Fax (08323) 79 99
E-Mail s.r.geisser@mnet-mail.de

Fassung vom 08.04.2017



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----|---|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzung (PF) mit Zeichenerklärung | 4 |
| 3 | Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß §9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung | 8 |
| 4 | Hinweise und Zeichenerklärung | 9 |
| 5 | Satzungsbeschluss | 13 |
| 6 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 15 |
| 7 | Begründung – Umweltbericht (§2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept der Grünordnung..... | 19 |
| 8 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil | 36 |
| 9 | Begründung – Sonstiges..... | 37 |
| 10 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen..... | 38 |
| 11 | Begründung – Bilddokumentation | 39 |
| 12 | Verfahrensvermerke..... | 40 |

1 Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

1.2 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3 Planzeichenverordnung

(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 s. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509; die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV)

1.4 Bayerische Bauordnung

(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)

1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

1.6 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz

(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

2 Planungsrechtliche Festsetzung (PF) mit Zeichen- erklärung

2.1



Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2-3 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.2

GRZ 0,30

Grundflächenzahl als Höchstmaß (= 0,30)

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

2.3

**Überschreitung
der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschriften durch nicht vollflächig versiegelte

- _ Stellplätze und
- _ Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weiter 50 % überschritten werden.

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

2.4

Z II

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (= II)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Haustypschaablone)





2.5


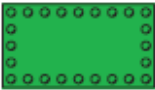
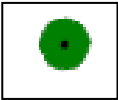
**WH 750,35 m
ü. N.N**

Wandhöhe als Höchstmaß (= 750,35 m ü. N.N.)

Gemessener Schnittpunkt:
Schnittkante Außenwand | Dachhaut
Festsetzung lt. Haustypschaablone

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

- 2.6 **FH 752,95 m
ü. N.N** **Firsthöhe als Höchstmaß** (= 752,95 m ü. N.N.)
Gemessener Punkt: OK-Dachhaut (First)
Festsetzung lt. Haustypschaablone.
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18
Abs. 1 BauNVO; siehe Haustypschaablone)
- 2.7 **O** **Offene Bauweise**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 3.1. PlanZV; siehe Haustypschaablone)
- 2.8  Nur **Einzelhaus** zulässig
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 2 BauNVO;
Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Haustypschaablone)
- 2.9  **Baugrenze**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §23 Abs. 1 und 3
BauNVO;
Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Tiefgarage**
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §12 Abs. 6 BauNVO;
Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **E 5 / Wo** **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im
Wohngebäude**
_ E 5 5 als max. Wohnungsanzahl pro
Einzelhaus (als Wohngebäude)
(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Haustypschaablone)
- 2.12  **Öffentliche Verkehrsflächen**
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe
Planzeichnung)

- 2.13  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche**
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.15  **Ausgleichsfläche: Umgrenzung von Flächen und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Streuobstwiese)**
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 13.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16 **Bodenbeläge in dem Baugebiet** In dem Baugebiet (privates Grundstück) sind für
_ Stellplätze und
_ Zufahrten und andere untergeordnete Wege
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.17  **Vorhandener Baum**
vorhandenen Baum erhalten
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9 PlanZV
- siehe Planzeichnung)
- 2.18 **Pflanzungen in dem Baugebiet (Privatgrundstück)** Pflanzungen:
_ Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
_ Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
_ Auf dem Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.

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

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|--------------|---------------------|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Walnußbaum | Juglans regia |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- und Steinobst) sowie nicht oder nur in geringem Maße feuerbrandgefährdetes Kernobst)

| | |
|---------------|------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |

Sträucher

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnlicher Hasel | Corylus avellana |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

2.19



Grenze des **3. Änderungs - und Erweiterungs-bereiches** des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“

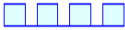
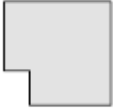
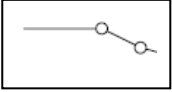
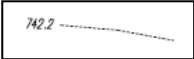
Die Inhalte des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ (rechtsverbindlich seit 10.12.1962) werden durch diese 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

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

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

- 3.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 **Dachform** Die vorgeschriebene Dachform gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z. B. Eingangsüberdachungen etc.) sowie für sonstige Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen etc.) sind andere Dachformen zulässig.
(Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 **SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
Quergiebel ist zulässig, jedoch max. Breite von 6,0 m.
(Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Haustypschaablone)
- 3.4 **DN 22 - 25°** **Dachneigung** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt nur für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).
(Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Haustypschaablone)
- 3.5 **Dachaufbauten** **Dachaufbauten** (Dachgauben) sind nicht zulässig. Dacheinschnitte ohne vollständige Überdachung (sogenannte Negativgauben) sind nicht zulässig.
(Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4 Hinweise und Zeichenerklärung

- 4.1  Grenze des **Räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ – (rechtsverbindlich seit 10.12.1962)
(siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)
- 4.4 **742/11** **Bestehende Flurstücksnummer**
(hier: Flurstück Bebauungsplanerweiterung)
- 4.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der 0,2 m-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.6 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachten Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
- 4.7 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz**
Die unter „Behandlung von Abwasser und Niederschlagswasser“ genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 oder bei kleinen befestigten Flächen unter 1.000 m², den NWFreiV und der TRENGW zu entnehmen.

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

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung, Rigolenversickerung)

gemäß den üblichen Vorgaben in den Untergrund zu versickern.

Nicht sickerungsfähiges Niederschlagswasser ist in bestehende Regenwasserkanäle (Trennsystem) einzuleiten. (§9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

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

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) wird empfohlen.

Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer, etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung. Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

- 4.8 **Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.9 **Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z. B. Schürfguben, Bohrungen).
- Denkmalschutz** Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen, etc) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 8157-0; Fax 08271 / 8157-50; email DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- Telekommunikation** Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.
- Landwirtschaft** Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Staub- und Geruchs-Immissionen (z. B. Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln, etc.) sowie Lärm-Immissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken, etc.) zu rechnen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.
- Auf das Grundstück wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen bezüglich Duldungsverpflichtung der landwirtschaftlichen Emissionen (unabhängig davon ob, sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚östlich des Bahnhofes in Oberdorf‘

landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen sind entschädigungslos hinzunehmen).

Einfriedungen

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

4.10

Plan- genauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformungen der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgröße, etc.). Weder die Gemeinde Waltenhofen noch das Planungsbüro übernehmen hierfür die Gewähr.

5 Satzungsbeschluss

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) hat der Bauausschuß der Gemeinde Waltenhofen i. Allgäu die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ in öffentlicher Sitzung am 26.04.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 08.04.2017.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 08.04.2017. Der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 22.12.2016 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ – (rechtsverbindlich seit 10.12.1962) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

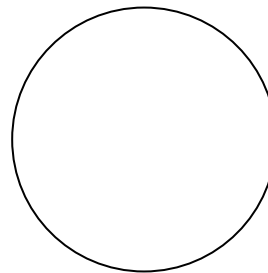
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,00 € (fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ der Gemeinde Waltenhofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Waltenhofen, den



.....
(Eckhard Harscher, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6 Begründung – Städtebaulicher Teil

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel „Begründung – Umweltbericht unter dem Punkt 7.3.4.

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Ortsteil „Oberdorf“. In dem Ortsteil liegt das Plangebiet am östlichen Ortsrand der „Gartenstraße“ im direkten Anschluß an bestehende Wohnbebauung.

6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Süden entlang der nördlichen Straßenkante. Im Westen orientiert sich die Grenze an der Flurgrenze Nr. 742/10, die nördliche Grenze verläuft entlang des Grundstückes Fl. Nr. 742/9. Die östliche Grenze ist entlang der privaten Zufahrtsstraße für Fl. Nr. 742.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Übergangsbereich der Iller-Vorberge des Ortsteiles Oberdorf geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Es sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach westen hin ansteigend. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung bereits mehrere konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Waltenhofen allgemein und auch für den Ortsteil Oberdorf sehr hoch. Für den Bereich besteht eine konkrete Anfrage des Grundstückseigentümers, auf den eigenen Flächen Wohnbebauung umzusetzen. Der Gemeinde erwächst daher im Zuge der Nachverdichtung das Erfordernis steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Verfahren

6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplanes Allgäu.

6.2.3.2 Die Gemeinde Waltenhofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, in dem der verfahrensgegenständliche Bereich als Wohngebiet (W) gekennzeichnet ist.

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

6.2.4 **Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

6.2.4.1 Auf Grund des geringen Umfanges an hinzutretender Bebauung wurden keine weiteren Standorte der Gemeinde Waltenhofen geprüft. Die Fläche ist auf Grund ihrer Verfügbarkeit, der bestehenden Umgebungsbebauung sowie der guten Erschließungsmöglichkeit als Standort geeignet. Die geplante Bebauung schafft eine gute Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung. Zudem ist die landschaftlich attraktive Lage im ländlich geprägten Ortsteil „Oberdorf“ hervorzuheben.

6.2.4.2 Im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Orientierung an der Nachbarbebauung sowie eine angemessene Eingrünung hingewiesen.

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

6.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll zudem erreicht werden, daß zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.

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

6.2.4.6 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

6.2.5 **Räumlich-strukturelles Konzept**

6.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung zu ergänzen.

6.2.6 **Planungsrechtliche Vorschriften**

6.2.6.1 Für den gesamten Planbereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6.2.6.2 Auf der Grundlage des §1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- _ Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚östlich des Bahnhofes in Oberdorf‘

aufzunehmen. Zudem sind die damit u. U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach §4 Abs.2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, und läßt jedoch auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu.

– Grundsätzlichen Ausschluß erfahren die in §4 Abs. 3 Nrn. 3 -5 BauNVO angeführten Nutzungen:

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Fläche aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

6.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§16 Abs. 3 und 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des §30 Abs. 1 BauGB („qualifizierter Bebauungsplan). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmißverständlich sind.

– Die Festsetzung der Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung des Grundstückes. Der festgesetzte Wert von 0,30 befindet sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Der Wert orientiert sich an den Vorgaben der nach Westen anschließenden Bebauung.

– Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten, etc. zu überschreiben, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotential ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken, etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in §19 BauNVO genannten Anlagen auf dem im Plan festgesetzten Wert würde u. U. zu Fehlentwicklungen führen. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die von §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu §19 Rn 23).

– Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Bebauung und Ausnutzung des Baukörpers vorzugeben.

- _ Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen in m ü. NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z. B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Das Gebäude wird durch die festgesetzte Firsthöhe in seiner Gesamthöhe fixiert. Der erzielbare Rauminhalt des Gebäudes wird auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

6.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird als Einzelhaus umgesetzt.

6.2.6.5 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, daß sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

6.2.6.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Ortsteils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Das Grundstück ist auf Grund der o. g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit einem Gebäude das mehr als 5 Wohneinheiten aufweist, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die vorgenommene Einschränkung der Anzahl der Wohnungen soll darüber hinaus verhindern, daß es zu einer starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

6.2.7 **Infrastruktur**

6.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.7.2 Eine Wertstoffhofinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneter Stelle vorhanden.

6.2.8 **Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die „Gartenstraße“ hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über eine kommunale Straße besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B19. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben. Im Ortsteil „Oberdorf“ besteht eine Bushaltestelle.

6.2.9 **Gebäudetyp**

6.2.9.1 Für das Plangebiet ist ein Einzelhaus für 5 Wohneinheiten vorgesehen (siehe Planzeichnung)

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

7.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)

7.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

7.1.1.1 Durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Osten des Ortsteils Oberdorf ausgewiesen.

7.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Ortsteil Oberdorf. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand, östlich der „Gartenstrasse“ in direktem Anschluß an bestehende Wohnbebauung.

7.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.

7.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

7.1.1.5 Für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ ist eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten und Lebensräume, Wasser, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch über das Plangebiet hinaus. Für die Bereiche Boden/Geologie, Kulturgüter und erneuerbare Energien ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

7.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 225 m² erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Ziffer 2.15 der Textteilnummer) als Streuobstwiese auf der Fl.Nr. 742/11, Gemarkung Martinszell

7.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,09 ha.

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

7.1.2.1 Regionalplan:

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplans Region Allgäu. Das in der Karte „Natur und Landschaft“ dargestellte landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen“ liegt westlich des Planungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Östlich von Oberdorf liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 9 „Illerschluht“ nördlich Kempten sowie Illertal zwischen Kempten und Oberstdorf. Dieses Vorbehaltsgebiet ist ebenfalls von der Planung nicht betroffen.
Nördlich von Oberdorf – außerhalb des Planungsgebietes – befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 00183.01 „Niedersonthofener See“.

7.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die überplante Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen bereits als Wohngebiet dargestellt.

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

Es sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen.

7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

_ Es sind keine Schutzgebiete oder kartierte Biotop gem. §30 BNatSchG von der Planung betroffen.

_ Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

7.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB):

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

_ Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt, ohne Gehölz- und Geländestrukturen. Im Süden befindet sich die versiegelte Fläche der „Gartenstraße“. Westlich und Nördlich schließt Wohnbebauung an, im Osten landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland.

_ Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringungen von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags wird der Vegetationsbestand überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und –kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Lediglich im Bereich der Bebauung bestehenden Gehölzstrukturen bieten Kleinlebewesen einen viel-

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚östlich des Bahnhofes in Oberdorf‘

fältigen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Das Gebiet wird darüber hinaus von der angrenzenden Wohnbebauung und der ‚Gartenstraße‘ beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z. B. Rasenmäher, Verkehrslärm).

- _ Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der „Roten Liste“, gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auf der überplanten Fläche auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut ist insgesamt gering.

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

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

- _ Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum Unteren Süßwassermolasse, älterer Teil _ Ton-, Schluff-, Mergel- und Sandstein, Konglomerat sowie zur Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen z. t. mit Vorstoßschotter _ sandig bis tonig-schluffig.
Diese sind generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit und besitzen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate.
- _ Es handelt sich überwiegend um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im südöstlichen Bereich der asphaltierten „Gartenstrasse“ ist der Boden versiegelt. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht Bodenbelastungen durch Auswaschungen von Nitrat und Phosphat.
- _ Laut Auskunft der Behörden ist das Gebiet frei von Altlasten. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahme muß jedoch gerechnet werden.

7.2.1.3 Schutzgut Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

- _ Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der grundwasserführenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien- die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.
- _ Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- _ Die mittel- bis flachgründigen Braunerden auf den Rippen und Kuppen der unteren Süßwassermolasse verfügen über eine nur geringe Wasserspeicherefunktion. Hinzu kommen die geringe Durchlässigkeit der Molassegesteine und

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚östlich des Bahnhofes in Oberdorf‘

die hohe Reliefenergie, wodurch das anfallende Wasser sehr schnell in die Talräume abfließt. Insofern ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

7.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser.

_ Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das bestehende Wohngebiet östlich des Planbereichs ist über die kommunale Kanalisation an die Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI), Sonthofen, sowie an die kommunale Trinkwasserversorgung (Martinszell) angeschlossen.

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

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

_ Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks „Schwäbisches Alpenvorland“, das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6°C und 7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.300 mm bis 1.500 mm relativ hoch.

_ Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Durch die Hanglage entsteht Kaltluftstrom in Richtung der Grünlandflächen. Durch den KFZ-Verkehr der „Gartenstraße“ ist die Luftqualität geringfügig vorbelastet. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belastigenden Lärm- und Geruchsemissionen kommen (z. B. Fahrgeräusche von Traktoren, Ausbringen von Flüssigdüngung und Pflanzenschutzmitteln).

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

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

_ Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt auf Grund seiner geringen Größe und der Ortsrandlage nur eine geringfügige Naherholungsfunktion. Die „Gartenstraße“ im Süden des überplanten Bereiches wird als Rad- und Wanderweg genutzt.

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

Es befinden sich keine Kulturgüter und keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme und Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

_ Der Bereich weist eine Hanglage mit einer Exposition Richtung Südosten auf und ist somit für eine nahezu optimale Anlage von Photovoltaik- und Solaranlagen geeignet.

- _ Der Bau einer Erdwärmesondenanlage bedarf laut Energieatlas Bayern an dem Standort einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

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

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

7.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)**

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

- _ Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Es wird empfohlen, den Apfelbaum auf dem Plangrundstück zu erhalten. Auf Grund der Kleinräumigkeit und der Ortsrandlage des Plangebietes ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- _ Das Gebiet kann auf Grund der Anlage von Garten- und Grünflächen in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein geringer Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche, usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für - aus naturfachschutzlicher Sicht - besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- _ Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken ist mindestens ein Baum zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Im Westen wird eine private Grünfläche festgesetzt und mit heckenartigen Strauchgruppen bepflanzt, um den Lebensraum im Plangebiet zu erhöhen.
- _ Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgebiet Arten und Lebensräume als gering bewertet werden.

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ,östlich des Bahnhofes in Oberdorf'

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung |
|--|--|---|
| | | + = positiv - = negativ 0 = neutral |
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen | - |
| Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen | Verlust von Intensivgrün | - |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen | Verlust von Lebensräumen | -- |
| Anlagen von Grünflächen | Schaffung von Ersatzlebensräumen | + |
| betriebsbedingt | | |
| Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm) | u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere | - |

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

– Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke insgesamt gering.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Wiederverwertung des Aushubmaterials anzustreben.

- Auf Grund der geringen Größe des Planungsgebietes und der niedrigen GRZ ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung |
|---|--|----------------|
| + = positiv - = negativ 0 = neutral | | |
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, evtl. Unfälle | Eintragung von Schadstoffen | - |
| Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container) | Partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke / Freilegen des Oberbodens | - |
| Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport | Stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils | -- |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen | Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren | -- |
| Gesamte Flächenbeanspruchung | Verlust offenen belebten Bodens | -- |
| betriebsbedingt | | |
| Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern) | Eintrag von Schadstoffen | - |

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

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 230 m² offenen Boden betreffen, so daß der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Dach- und Hofflächen des Baugrundstückes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser gemäß den üblichen Vorgaben in den Untergrund zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist in bestehende Regenwasserkanäle (Trennsystem) einzuleiten.

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ,östlich des Bahnhofes in Oberdorf'

- _ Auf Grund der geringen GRZ ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung |
|--|--|---------|
| + = positiv - = negativ 0 = neutral | | |
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr bei u. U. freiliegendem Grundwasser | Schadstoffeinträge | - |
| Lagerung von Baumaterial/ Boden, Baustelleneinrichtungen (Container) | Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluß von Niederschlagswasser | - |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen | Durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate | -- |
| betriebsbedingt | | |
| Verkehr, Wohnnutzung | Schadstoffeinträge | - |

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

- _ Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über den die gemeindliche Kanalisation den Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI), Sonthofen, zugeführt. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen des privaten Baugrundstücks anfällt, ist direkt auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser wird in bestehende Regenwasserkanäle (Trennsystem) eingeleitet.
- _ Auf Grund der vorherrschenden Topographie ist im Planungsgebiet bei Starkregenereignissen (insbesondere im Frühjahr bei Bodenfrost) mit zuströmendem Hangwasser zu rechnen. Der Bebauungsplan beinhaltet einen Hinweis, daß von Seiten der Bauherren für den Objektschutz entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind.

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

- _ Die Kaltluftentstehung wird auf den zu versiegelenden Flächen unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Zahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im östlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima | Luft jedoch

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚östlich des Bahnhofes in Oberdorf‘

keine wesentliche Beeinträchtigung. Die wirksamen Luftaustauschbahnen hangabwärts werden nur unwesentlich in ihrer Funktion gestört. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizungsanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs- oder Lärmbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.

- Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende „Gartenstraße“ erschlossen, d. h. es ist zwar mit leicht erhöhten Schadstoffemissionen auf Grund des Anliegerverkehrs zu rechnen, jedoch nicht einer starken Zunahme von Abgasen auf Grund von Durchgangsverkehr.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung |
|---|---|---|
| | | + = positiv - = negativ 0 = neutral |
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr Betrieb von Baumaschinen | Lärm, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffe (Verkehr, Unfälle) | - |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen | mehr Wärmeabstrahlung, weniger Ver- dunstung, ungünstigeres Kleinklima | - |
| anlagenbedingt | | |
| Verlust des Intensivgrünlands | weniger Kaltluft (Grünland) | - |
| Anlage von Grünflächen | Verbesserung des Kleinklimas | + |
| betriebsbedingt | | |
| Anliegerverkehr | Verkehrsabgase | - |

7.2.2.6 Schutzgebiet Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung des neuen Baukörpers erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Die bisherige Freifläche in Ortsrandlage geht verloren, die Blickbeziehungen aus dem westlich angrenzenden Baugebiet werden durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt.

- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, daß die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzangebote). Um den störenden Einfluß des zukünftigen Baukörpers auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird auf der privaten Grünfläche im Süden eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt. Darüber hinaus werden die östlich des Plangebietes liegenden Flächen als externe Ausgleichsflächen herangezogen, auf der ebenfalls die Bebauung ein-

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ,östlich des Bahnhofes in Oberdorf'

grünende Pflanzungen vorgenommen werden. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten. Um die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich zu erhalten, wird für den Baukörper eine geeignete Höhenfestsetzungen getroffen.

_ Auf Grund der Kleinräumigkeit des neu auszuweisenden Wohngebietes, der Lage am Ortsrand und der umfangreichen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung ist die Eingriffsschwere hinsichtlich des Landschaftsbildes insgesamt als moderat zu bewerten.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung |
|---|--|---|
| | | + = positiv - = negativ 0 = neutral |
| baubedingt | | |
| Baustelleneinrichtung | Temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes | - |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen | Ortsrandverlagerung, Einschränkung der Blickbeziehungen | - |
| anlagenbedingt | | |
| Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung | Wiederherstellung des dörflichen Siedlungsbildes | + |
| betriebsbedingt | | |
| Lichtemissionen | Geringfügige Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft | 0 |

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

_ Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche geht verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Erlebbarkeit des landwirtschaftlichen Umfeldes erfährt durch den geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung, die durch die Schaffung attraktiver Eingrünungsstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung einer Streuobstwiese, Festsetzung einer Grünfläche mit Stauchpflanzungen im Westen) kompensiert wird.

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ,östlich des Bahnhofes in Oberdorf'

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung |
|---|---|---------|
| + = positiv - = negativ 0 = neutral | | |
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | - |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen | Schaffung zusätzlichen Wohnraumes (für ortsansässige Bevölkerung) | ++ |
| Anlagen von Grünflächen | Schaffung eines attraktiven Ortsbildes | + |
| betriebsbedingt | | |
| Verkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm) | Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase | - |

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

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

_ Auf Grund der Topographie ist eine Ausrichtung des zukünftigen Baukörpers zu optimaler Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z. B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

_ Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muß bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚östlich des Bahnhofes in Oberdorf‘

- _ Auf Grund der Topographie ist eine Ausrichtung des zukünftigen Baukörpers zur optimalen Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z. B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig.
- _ Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muß bei Bedarf gesondert geprüft werden.

7.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)**

- 7.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und den geologischen Verhältnissen sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kalt-Luftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung. Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Gründlandumbruch) aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Die auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflusses des Gemeinde Waltenhofen; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

7.2.4 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Gründordnung (Nr. 2a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB):**

- 7.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit „ja“ beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 6.3 (Schutzgut Landschaftsbild) ist hiervon betroffen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 7.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o. g. Leitfadens wie folgt:
- 7.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚östlich des Bahnhofes in Oberdorf‘

Wert. Im Bereich der „Gartenstraße“ handelt es sich um versiegelten Boden. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|----------------------------------|--|--|---------------------------------|
| Überbauung von Intensivgründland | Der Lebensraum „Intensivgründland“ wird durch die Überbauung zerstört. | Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes | Eingriff erheblich |

7.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich überwiegend um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert. Im Bereich der „Gartenstraße“ handelt es sich um versiegelten Boden. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zu Liste 1a, unterer Wert.

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|------------------------------|--|---|---------------------------------|
| Versiegelung von Oberflächen | Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden- und Humusabtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren. | Teilversiegelte Beläge | Eingriff erheblich |

7.2.4.5 Schutzgut „Wasser“: Es handelt sich überwiegend um Flächen mit Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Im Bereich der „Gartenstraße“ handelt es sich um versiegelten Boden. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|-------------------------------|--|--|---|
| Versiegelung von Bodenflächen | Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses | Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück; Verwendung sickerfähiger Beläge | Eingriff unerheblich: Das im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser wird unschädlich versickert. |

7.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ,östlich des Bahnhofes in Oberdorf'

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--|
| Überbauung von Bodenflächen | Einschränkung der Kaltluftbildung | Planung kleiner und weniger Baukörper | Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden |

7.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|---|--------------------------------------|---|--|
| Bau von 1 Wohngebäude in gut einsehbarer Lage | Zusätzlicher Baukörper wirkt störend | Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden, max. 2-geschossiger Baukörper, private Grünflächen und Pflanzungen von heckenartigen Strauch-Gruppen zur Eingrünung | Eingriff erheblich: Der zulässige Baukörper fügt sich zwar in Landschaft sowie die angrenzende Gebäudekulisse ein, jedoch fehlt im östlichen Bereich eine Eingrünung |

7.2.4.8 Auf Grund der o .g Teilzuordnung ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

7.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35.

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

- _ Pflanzung von heckenartigen Strauchgruppen auf der Grünfläche im Westen zur Eingrünung und Steigerung des Lebensraumes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild, Schutzgut Wasser)
- _ Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Reduzierung des Versiegelungsgrades (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und
- _ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise Schutzgut Arten und Lebensräume)

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚östlich des Bahnhofes in Oberdorf‘

7.2.4.11 Das Ermitteln des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o. g. Leitfadens. Auf Grund der o. g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,25 (Feld B I, unterer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 900 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 225 m².

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

| Teilgebiete | Feld | Kompensationsfaktor | Fläche (m²) | Erforderliche Ausgleichsfläche (m²) |
|---------------------|-------------|----------------------------|-------------------------------|---|
| Grünland/Planung WA | B I | 0,25 | 900 | 225 |

7.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o. g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes auf Fl.Nr. 742/11 Gemarkung Martinszell. Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt 180 m². Bei den internen Ausgleichsflächen handelt es sich um Intensivgrünland auf welcher eine Obstwiese geplant wird. Die Fläche der Streuobstwiese darf maßvoll gedüngt werden oder Düngung durch Beweidung, um eine zügige Jugendentwicklung zu erhalten. Das Mähgut muß abgefahren werden. Gepflanzt werden 4 Streuobsthochstämme mit einem Mindestumfang von 8/10 cm. Der Pflanzabstand beträgt 10 x 10 m. Die Pflanzauswahl richtet sich nach dem Vorschlag für bewährte Streuobstsorten der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau. Auswahl der Apfelsorten für rauhere Lagen:

Bohnapfel, Champagner Regnette, Croncels, Grahams Jubiläum, Jakob Fischer und weitere Arten nach o. g. Vorschlagsliste.

Die gepflanzten Apfelbäume sind gegen Beschädigung zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ein Erziehungsschnitt sollten in den ersten 10 Entwicklungsjahren durchgeführt werden. Dann kann auf einen Erhaltungsschnitt übergegangen werden. Die Wurzeln der Bäume sind vor Mäuseverbiß zu schützen. Baumverlust muß in der nächsten Vegetationsperiode nachgepflanzt werden.

7.2.4.13 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigung wie folgt: Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland) wird durch die Schaffung vielfältiger Lebensräume ausgeglichen. Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen und dient als Eingrünung des Plangebietes von Osten her

7.2.4.14 Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

7.2.5.1 Standortalternativen: Das entstehende Grundstück wird vom Eigentümer (privat) der Fläche weiterveräußert. Auf Grund dessen und auf Grund des geringen Umfanges an hinzutretender Bebauung wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Waltenhofen geprüft. Die Fläche ist auf Grund ihrer Verfügbarkeit, der bestehenden Umgebungsbebauung sowie der guten Erschließungsmöglichkeit als Standort geeignet. Die geplante Bebauung schafft eine gute Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung. Zudem ist die landschaftlich attraktive Lage im ländlich geprägten Ortsteil „Oberdorf“ hervorzuheben.

7.2.5.2 Planungsalternativen: Das vorliegende räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung sinnvoll zu ergänzen sowie durch private Grünflächen eine Eingrünung des Ortsrandes zu schaffen. Auf Grund der Kleinräumigkeit der überplanten Fläche wurde darüber hinaus keine Vorentwurfsalternative erarbeitet.

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

7.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

7.3.1.1 Von Architekturbüro S. R. Geiser wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

7.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

7.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

7.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

– Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu vom 20.07.2016 (Bauleitplanung) im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. §4 Abs. 1 BauGB)

– Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten vom 19.07.2016 im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. §4 Abs. 1 BauGB

7.3.1.5 Der bei der Umsetzung der Bebauung anfallende Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

7.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellungen der Angaben (Nr. 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

7.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen sowie dem Grundwasserstand vor.

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

7.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

7.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Waltenhofen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbebauung durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei der genannten Kontrolle sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Waltenhofen zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde Waltenhofen darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

7.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

7.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ von 0,30.

7.3.4.2 Der überplante Bereich umfaßt 0,09 ha

7.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näheren räumlichen Umfeld.

7.3.4.4 Auf der überplanten Fläche befindet sich eine intensivgenutzte Wiesenfläche. Im Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an. Südlich befindet sich die „Gartenstraße“. Das Gelände fällt nach Osten hin ab. Das Plangebiet wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Darüber hinaus wirken Abgas- und Lärmemissionen seitens der Straße auf das Gebiet ein. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung Ortsrandlage) aus. Bei Nichtdurchführung der Planung findet keine Veränderung statt.

7.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung des geplanten Baukörpers in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Pflanzung von heckenartigen Strauchgruppen auf der Grünfläche im Westen zur Eingrünung und Steigerung des Lebensraumwertes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich dienen folgende Maßnahmen: Aufwertung der Flächen für

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚östlich des Bahnhofes in Oberdorf‘

den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes;
Anlage eine Streuobstwiese.

- 7.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgt innerhalb des Baugrundstücks Fl.Nr. 742/11. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 225 m² und kann vollständig abgedeckt werden.
- 7.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.

8 Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper ist auf das Satteldach beschränkt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen ausschließlich Satteldächer auf. Der ursprüngliche Bebauungsplan „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ trifft hierzu keine Vorgaben, die Gebäude wurden jedoch alle mit Satteldach umgesetzt. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepaßte Bauform ermöglichen, da für diese andere Dachformen zu lässig sind. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Garagen und sonstige Nebenanlagen. Die Regelung für Dachaufbauten entbindet nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft bereits gefaßt. Es entspricht den örtlichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, daß Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen können.
- 8.1.1.3 Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 8.1.1.4 Auf die Festsetzung eines Längen-/Breitenverhältnisses für den Baukörper wird verzichtet. Aus den o. g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u. U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

9 Begründung – Sonstiges

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 9.1.1.2 Bodenordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 9.1.1.3 Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfelds zu rechnen (z. B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksfläche) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

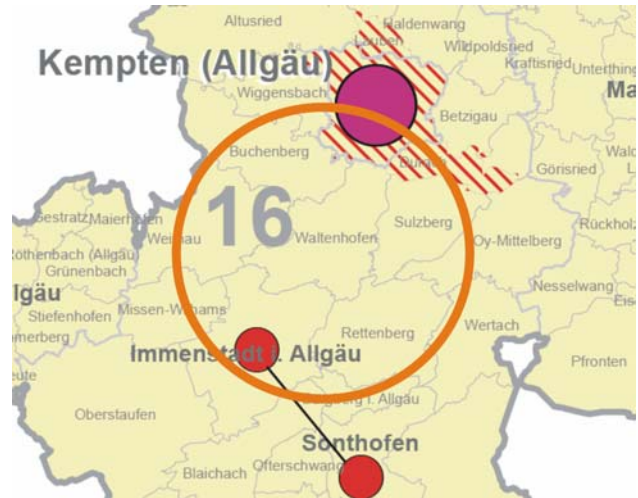
- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,09 ha.
- 9.2.1.2 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 5

9.2.2 Erschließung

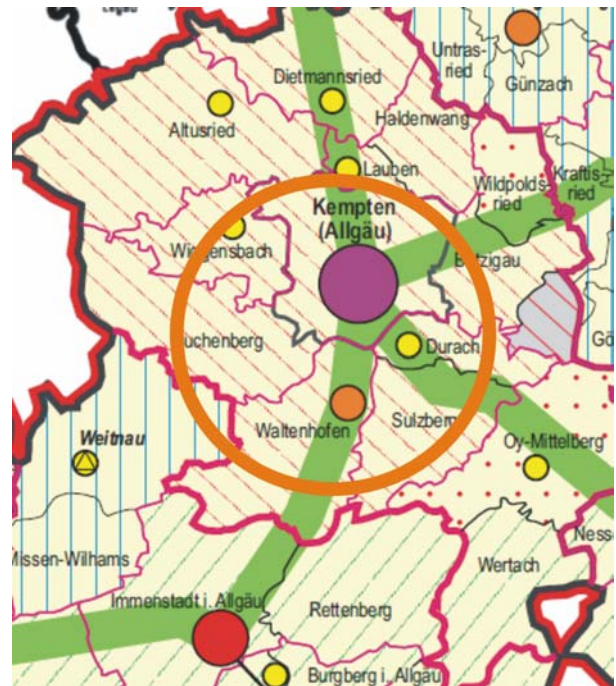
- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluß an: Abwasserzweckverband Kempten
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluß an kommunales Netz.
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschlüsse an: Allgäuer Überlandwerke GmbH (AÜW)
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK),Kempten

10 Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen

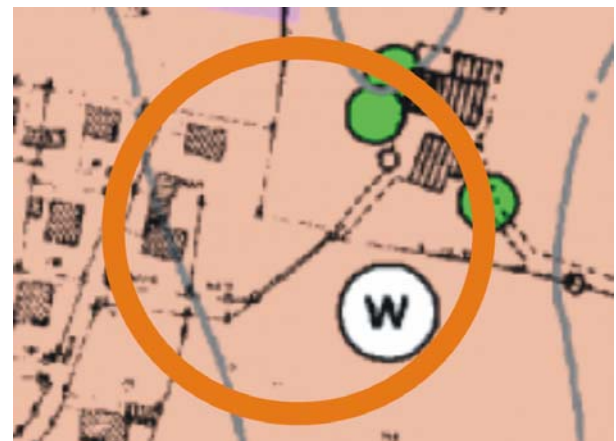
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 „Strukturkarte“; Darstellung der Gemeinde Waltenhofen gemeinsam mit der Stadt Kempten als Oberzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan



11 Begründung – Bilddokumentation

Blick auf bestehende
Bebauung = Westen des
Plangebiets



Blick auf bestehende Land-
wirtschaft im Nordosten



12 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschuß erfolgte in der Bauausschußsitzung vom 15.06.2016.
Der Beschuß wurde am 01.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Waltenhofen den

27.04.2017


.....
(Eckhard Harscher, Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 04.07.2016 bis 18.07.2016 statt (gem. §3 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.02.2017 bis 22.03.2017 statt.
(Billigungsbeschuß vom 18.01.2017; Entwurfsfassung vom 21.12.2016)

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: Bürgerbrief am 10.02.2017 (gem. §3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Waltenhofen den

27.04.2017


.....
(Eckhard Harscher, Bürgermeister)


12.3 Beteiligung der Behörden (gem. §4 BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.07.2016 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. §4 Abs. 1 BauGB).

Von dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. §4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 23.01.2017 (Entwurfsfassung vom 21.12.2016; Billigungsbeschuß vom 18.01.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Waltenhofen den

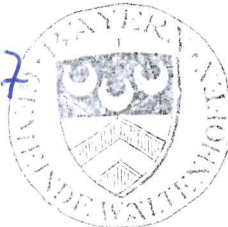
27.04.2017



.....
(Eckhard Harscher, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschuß erfolgte in der Bauausschußsitzung vom 26.04.2017 über die Entwurfsfassung vom 21.12.2016

Waltenhofen den 27.04.2017

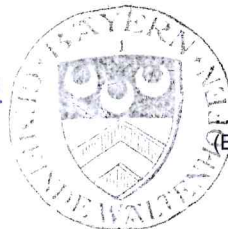




.....
(Eckhard Harscher, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, daß die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ in der Fassung vom 21.12.2016 dem Satzungsbeschuß des Bauausschusses vom 26.04.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschuß entspricht.

Waltenhofen den 03.05.2017




.....
(Eckhard Harscher, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschuß wurde am 19.05.2017 im Bürgerbrief ortsüblich bekannt gemacht.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waltenhofen den 19.05.2017




.....
(Eckhard Harscher, Bürgermeister)


12.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. §10 Abs. 4 BauGB)

Der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „östlich des Bahnhofes in Oberdorf“ wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden.

Waltenhofen den

19.05.2017





.....
(Eckhard Harscher, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 08.04.2017

Planer:




.....
S. R. Geisser, Architekt

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