



Gemeinde Waltenhofen

1. Erweiterung des Bebauungsplanes
"Martinszell-Nord"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 16.01.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der ersten frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind teilweise in einen Vorentwurf eingeflossen und es fanden auch Abstimmungsgespräche statt. Den Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der zweiten frühzeitigen Beteiligung (wurde auf Grund der Umstellung des Verfahrens von § 13b BauGB auf zweistufiges Regelverfahren durchgeführt) der Vorentwurf zur Verfügung gestellt, um möglichst aussagefähige Stellungnahmen und neue Erkenntnisse bzw. Anregungen zu erhalten.

Die Umweltbelange wurden bei der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 18.09.2023 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreisbrandrat, Sonthofen:

Stellungnahme:

Zur geplanten Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Martinszell-Nord" nehmen wir (Landratsamt Oberallgäu: Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreisbrandrat) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung.

1. Umweltbericht

Aufgrund der Überführung des beschleunigten Verfahrens in das Regelverfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes notwendig.

2. Abarbeiten der Eingriffsregelung

Neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in der Grünordnungsplanung nun ebenfalls Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig. Dies ist durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (z. B. anhand des Leitfadens) nachvollziehbar darzustellen. Dabei können die grünordnerischen Maßnahmen durchaus eine Doppelfunktion erfüllen.

Beim westlich angrenzenden Heckenbiotop (Bk-Nr. 8327-0242-001) ist die DIN 18920 zu beachten. Erfolgen im Kronentraufbereich + 1,50 Metern keine Eingriffe (Rodungen, Wurzelabgrabungen, Aufschüttungen, etc.), so ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz muss in diesem Fall nicht gestellt werden.

Bzgl. der südlich bestehenden Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Martinszell Nord muss ein möglicher Verlust von Fläche vermieden werden. Sollten Eingriffe nicht verhindert werden können, so sind diese ebenfalls in geeigneter Weise zu kompensieren. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen scheint eine dauerhafte Reduzierung der bestehenden Ausgleichsfläche nicht wahrscheinlich zu sein.

3. Artenschutz

Mit den vorgelegten Gutachten zum Artenschutz besteht Einverständnis. Ebenso sind die artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweise ausreichend.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der kürzlichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) zur nicht gegebenen Vereinbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB mit Unionsrecht, musste auf das Regelverfahren für die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" gewechselt werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet und im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

Darüber hinaus wurde die Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021) durchgeführt.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 900 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Für den Nachweis des Ausgleichs werden bereits generierte Ökopunkte erworben. Der Kauf der Ökopunkte wird rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen.

Um einen Eingriff in das geschützte Biotop zu vermeiden, wurde die Baugrenze so weit nach Osten verschoben, dass eine Überplanung vermieden wird. In dem im Vorfeld durchgeführten Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde, den Gemeindevertretern und dem Planungsbüro Meixner wurde kein genauer Abstand zum Biotop ausgemacht, sondern lediglich der Verzicht auf einen Eingriff nahegelegt bzw. der Ausgleichsbedarf für den Fall eines Eingriffes erörtert. Ein Eingriff in das Biotop findet nicht statt. Das Biotop selbst wird mit einer Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt. Zwischen Weidezaun und Baugrenze wird ein Mindestabstand von 1 m eingehalten. Darüber hinaus wird zwischen Baugrenze und Biotop eine private Grünfläche festgesetzt, welche mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Hierdurch wird die ökologische Funktion des Biotops mittel- bis langfristig

verbessert. Gleiches gilt für die darüber hinaus festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Grünfläche im Norden und Osten samt deren Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern). In der Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung wird ergänzt, dass keine Beleuchtungen auf der Westseite des Gebäudes angebracht werden dürfen, um eine nächtliche Beleuchtung des Biotops zu vermeiden. Rodungen und Aufschüttungen im Biotop sowie dessen Traufbereich sind nicht vorgesehen. Wurzelabgrabungen werden auf den Bereich des künftigen Gebäudes beschränkt. Hierbei wird die DIN 18920 beachtet. Unter Ziffer 6.11 des Bebauungsplanes ist bereits enthalten, dass vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen ist. Auf diese Weise können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Ein direkter oder indirekter Eingriff in die südlich bestehenden Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen.

Das Einverständnis zum vorgelegten Gutachten zum Artenschutz und zu den artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen wird begrüßt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2024:

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

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

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Dies wird durch die Festsetzung einer Pflanzliste gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o. g. Erkrankungen sind.

- Durch die Festsetzung, dass innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen sind, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- Zwischen Biotop und geplanter Bebauung wird eine private Grünfläche als Pufferzone und Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen festgesetzt. Diese ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In nördliche und östliche Richtung werden ebenfalls private Grünflächen mit derselben Zweckbestimmung festgesetzt. Auch diese sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Auf den privaten Grundstücken sind auf den Dachflächen von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.
- Durch eine Pflanzbindung im Bereich des geschützten Biotops wird dessen dauerhafter Erhalt gewährleistet.
- Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insekten dicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind, welche ein bernsteinfarbendes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Um eine nächtliche Beleuchtung des Biotops zu vermeiden, dürfen auf der Westseite des Gebäudes keine Beleuchtungen angebracht werden.
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsin-

$\text{dex} \leq 1,26$ aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.

- Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebeter) mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m aufweisen.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 900 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Für den Nachweis des Ausgleichs werden bereits generierte Ökopunkte erworben. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in Wertpunkten und nicht in Ökopunkten angegeben. Aufgrund der gleichen Vorgehensweise zur Ermittlung des Eingriffs bzw. der Aufwertung einer Ausgleichsmaßnahme (Bestand – Planung), kann der Bedarf an Wertpunkten 1:1 in Ökopunkte übersetzt werden. Es sind also 900 Ökopunkte erforderlich. Der Kauf der Ökopunkte wird rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen.

Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ebenfalls ausgeglichen.

Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig durch den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 01.12.2023 zur Fassung vom 15.09.2023 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Als ehem. langjähriges Mitglied im Ornithologischen Arbeitskreis Kempten und des LBV Bayern möchte ich folgende Anmerkungen und Ergänzungen zu den Arten- und Naturschutzrelevanten Punkten vorbringen:

Fauna:

"An drei Begehungen konnten jeglich nur 7 Vogelarten nachgewiesen werden."

Zu beobachten ist jedoch, dass der Bereich und die direkt angrenzenden Flächen des geplanten BP von weiteren Vogelarten als Habitat genutzt werden:

So konnte am 02.07.2022 ein Rotrückenvürger (*Lanius collurio*), Männchen gegen 16:00 bei sonnigem Wetter an der Hangkante Strauchrand südöstlich von mir gesichtet werden.

Weitere Vogelarten können bei intensiver Beobachtung entdeckt werden:

Heckenbraunelle (*Prunella (nodularis)*)
Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)
Grauschnäpper (*Muscicapa striata*)
Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)
Elster (*Pica pica*)
Star (*Sturnus vulgaris*)

Die Aufzählung ist nicht erschöpfend, Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke nutzen das Gebiet als Jagdtraum.

Auch leben in den Hangbereichen (Trockenrasen), Echte Eidechsen (*Lacertidae*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach einem Abstimmungstermin zwischen dem Büro Meixner Stadtentwicklung und der Unteren Naturschutzbehörde im Plangebiet wurde vereinbart, dass im Rahmen von drei Übersichtsbegehungen das Vorkommen möglicherweise planungsrelevanter Brutvogelarten erfasst werden soll. Insbesondere ging es um die Überprüfung eines potenziellen Vorkommens des Neuntötters, von welchem Reviere in der näheren Umgebung bekannt sind.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass während der drei Begehungen auf der geplanten Bebauungsfläche „Martinszell-Nord“ ausschließlich allgemein häufige, weit verbreitete Vogelarten festgestellt, bei denen keine populationsbezogenen Verschlechterungen durch den Eingriff zu erwarten sind und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt. Ein Vorkommen des Neuntötters im Untersuchungsgebiet kann ausgeschlossen werden. Bäume mit Höhlen-, Spalten oder sonstigen Biotopbaumstrukturen wurden nicht festgestellt.

Es konnte eindeutig nachgewiesen werden, dass 2023 dort keine Neuntöter gebrütet haben. Der Bereich ist für Neuntöter auch als suboptimal einzustufen aufgrund bestehender Kulisseneffekte durch Bestandsbebauung im Umfeld. Der Neuntöter gilt als sehr störungsempfindlich und meidet i.d.R. Kulissen im Bereich von 200m. Da sich im weiteren Umfeld in den Hangbereichen geeignete Neuntöter-Habitate und auch bekannte Reviere befinden, sind Sichtungen von einzelnen Individuen durchaus möglich.

Für die weiteren aufgeführten Arten ist ebenfalls mit keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen. Bei den genannten Arten Heckenbraunelle, Zaunkönig, Rotkehlchen und Elster handelt es sich um ubiquitäre Zweibrüter, die als siedlungstypisch und störungstolerant gelten.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots und zur Vermeidung der Störung von Brutstätten sind mögliche Gehölzentfernung im Zuge des Bauvorhabens

(nach § 39 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen.

Für den Grauschnäpper und Star liegen laut Gutachten keine geeigneten Baumhöhlen im Gebiet vor. Für die aufgeführten Greifvogelarten ist ebenfalls von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Die Arten besitzen einen großen Aktionsradius. Im Vergleich zu umliegenden Offenlandflächen stellt das Plangebiet aufgrund seiner Kleinflächigkeit keine essenzielle Funktion dar.

Stellungnahme:

Flora:

Auf der ausgewiesenen Fläche kommt u.a. die Silberdistel (*Carlina acaulis*) vor. Die Fläche des zukünftigen BP befindet sich auf einer extensiv landwirtschaftlich genutzten Weide, die seit vielen Jahren nur durch Jungvieh genutzt wird. In den Hangbereichen kann aufgrund fehlender Pflege eine rasante Verbuschung der Weideflächen wahrgenommen werden. Dieser Verlust an Freifläche schränkt das Habitat des Rotrückenvürgers zunehmend ein. (Beispiel, Ausgleichsfläche BP Nord, ursprünglich magere Hangweide mit Ostausrichtung, ideales Jagdgebiet des Rotrückenvürgers, durch fehlende Pflege inzwischen total verbuscht).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird den Einwänden zugestimmt. Zu den wichtigsten Niststräuchern zählen Brombeere, Schlehe, Weißdorn und Heckenrose; höhere Einzelsträucher werden als Jagdwarten und Wachplätze genutzt. Die Nahrungsgrundlage des Neuntöters sind mittelgroße und große Insekten sowie regelmäßig auch Feldmäuse. Vegetationsfreie, kurzrasige und beweidete Flächen bieten dem Neuntöter Möglichkeiten zur Bodenjagd. Die Flugjagd gilt jedoch als vorherrschende Jagdart. Da der Neuntöter bei keiner Begehung in 2023 gesichtet wurde, auch nicht zur Nahrungssuche, wird von keiner essenziellen Bedeutung des Gebiets als Nahrungshabitat ausgegangen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2024:

Bestandsaufnahme:

- Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine am Ortsrand gelegene, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Weide. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die pflanzliche Artenvielfalt begrenzt und weitestgehend auf anspruchslose, häufige Arten der Wirtschaftswiesen beschränkt. Es gibt demnach keinerlei Hinweise auf besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Die geschotterte Zufahrt von der "Illerstraße" kommend ist in der Mitte der Fahrspur durchgehend von Vegetation bewachsen. In diesem Bereich

kommen neben den gängigen Wiesenarten auch Pflanzen ruderaler und stark beanspruchter Standorte vor.

- Das westlich im Plangebiet stockende Feldgehölz besteht aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern und setzt sich aus zahlreichen Arten zusammen. Die Bäume sind jedoch alle in jungem Alter.
- Das Plangebiet ist durch die im Umfeld vorhandenen Nutzung hinsichtlich seiner Funktion im Biotopverbund stark vorbelastet (Bundesstraße 19 westlich, Wohnbebauung südlich). Die westlich innerhalb des Plangebietes stockenden und die östlich außerhalb gelegenen linearen Gehölzbestände verlaufen in nordöstliche Richtung und stellen ein bedeutsames Wanderelement in die offene Landschaft dar.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet durch Biologen der meixner Stadtentwicklung GmbH und durch Hrn. Weixler begangen (siehe "Prüfung auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG für die besonderen und streng geschützten Tierarten" in der Fassung vom 07.11.2022 und "Artenschutzrechtliches Kurzgutachten zum Vorkommen von Brutvogelarten im Bereich der geplanten Erweiterung des Bebauungsplans Martinszell-Nord" in der Fassung vom 17.07.2023). Dabei wird den Gehölzbeständen eine Eignung für Zweig- und Bodenbrütern attestiert. Relevante Baumhöhlen oder Nester konnten jedoch nicht festgestellt werden, sind jedoch auch nicht auszuschließen. Bodenbrüter werden aufgrund der Nutzung und der umgebenden Gehölzkulisse ausgeschlossen. Ein Abwandern von Halblandoffenarten wird im Gutachten nicht ausgeschlossen, da benachbarte Reviere in aller Regel besetzt sind. Bei den Fledermäusen konnte nicht abschließend bewertet werden, ob Winterquartiere oder Wochenstuben vorhanden sind. In der angrenzenden Bestandsbebauung sind gebäudebewohnende Arten wahrscheinlich. Die Nutzung der Gehölzstrukturen und des dazwischenliegenden Grünlands als Jagdhabitat ist wahrscheinlich, wird aber ebenfalls nicht abschließend bewertet. Ein Vorkommen von Haselmäusen wird nicht ausgeschlossen. Tatsächliche Nachweise liegen jedoch nicht vor. Hinsichtlich Reptilien wird die Struktur des Plangebietes als ungeeignet eingestuft. Die Gehölzbestände sind potenziell als Landlebensraum und als Überwinterungsquartier für Amphibien geeignet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Plangebiet an drei Terminen zur Brutzeit des Neuntöters untersucht. Ein Vorkommen des Neuntöters kann anhand der Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Weidelandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren.
- Um einen Eingriff in den als Biotop geschützten Gehölzbestand im westlichen Plangebiet zu vermeiden, wurde die Baugrenze so weit nach Osten

- verschoben, dass eine Überplanung vermieden wird. Das Biotop selbst wird mit einer Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt. Zwischen Baugrenze und Biotop wird eine private Grünfläche festgesetzt, welche mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. In der Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung ist enthalten, dass keine Beleuchtungen auf der Westseite des Gebäudes angebracht werden dürfen, um eine nächtliche Beleuchtung des Biotops zu vermeiden.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
 - Die südöstlich bzw. östlich unmittelbar an den voraussichtlichen Geltungsbereich angrenzende Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 141407) bleibt vom Vorhaben unberührt. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sorgen auch hier dafür, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.
 - Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des nächstgelegenen FFH-Gebietes "Werdensteiner Moos" (ID 8327-303) können aufgrund der geplanten Inhalte des Vorhabens und der großen Distanz ausgeschlossen werden.
 - Sofern die im Hinweis zum Artenschutz unter Ziffer 5.10 beinhalteten Maßnahmen konsequent eingehalten werden, ist aus fachlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
 - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Dies wird durch die Festsetzung einer Pflanzliste gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
 - Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o. g. Erkrankungen sind.
- Durch die Festsetzung, dass innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen sind, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- Zwischen Biotop und geplanter Bebauung wird eine private Grünfläche als Pufferzone und Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen festgesetzt. Diese ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In nördliche und östliche Richtung werden ebenfalls private Grünflächen mit derselben Zweckbestimmung festgesetzt. Auch diese sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Durch eine Pflanzbindung im Bereich des geschützten Biotops wird dessen dauerhafter Erhalt gewährleistet.
- Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Um eine nächtliche Beleuchtung des Biotops zu vermeiden, dürfen auf der Westseite des Gebäudes keine Beleuchtungen angebracht werden.
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre

- ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m aufweisen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 15.09.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Altlasten und Bodenschutz

Hinweis:

Der entsprechende Passus hinsichtlich der Abschaffung des Verfüll-LF auf S. 24 des Textteils des BBP ist bitte zu löschen, da der Verfüll-LF mit UMS vom 06.07.2023 entgegen der ursprünglicher Verkündigen doch nicht abgeschafft wurde.

Die weiteren Empfehlungen und Hinweise unserer letzten Stellungnahme vom 11.05.2023 wurden in ausreichender Weise übernommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Passus hinsichtlich der Abschaffung des Verfüll-LF wird zur Kenntnis genommen. Der Passus wird entsprechend gestrichen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet gehört zur geologischen Einheit "Moräne (Till), wärmzeitlich". Die Gesteinsbeschreibung wird mit "Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)" angegeben. Hieraus haben sich fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina herausgebildet. Gebietsweise gehen diese Bodentypen in Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerden über. Gemäß Reichsbodenschätzung wird die Fläche als IS II b 3 klassifiziert. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsboden-

schätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 3,5 als mittel bis hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
 - Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 2 als gering bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für die im Plangebiet anstehenden Böden eine Grünlandzahl von 20 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer sehr geringen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 1) entspricht.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 20 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im sehr geringen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher hohen Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Die Böden sind größtenteils unversiegelt, lediglich im Bereich der geschotterten Zufahrt besteht eine Teilversiegelung. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
 - Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.
 - Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
 - Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
 - Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
 - Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die mit der Planung ermöglichten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren.
- Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert.
- Besonders durch die Hanglage ist das Bauvorhaben mit teilweise erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden, daher wird empfohlen bereits zu Beginn der Planung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Vom Vorhaben sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Auch wenn laut Auskunft der Behörden auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u. a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
 - Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 15.09.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Zu oben genannter Planung (Fassung vom 20.07.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen, wird begrüßt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Geltungsbereich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung befindet.

Die geplante Bebauung wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Stellungnahme:

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet

Uns ist in dem Bereich des hier vorgesehenen Planungsbereichs kein Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor. Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte. Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr hier im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange bzw. wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebieten wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist ebenfalls kein Oberflächengewässer im Gebiet bekannt. Gemäß den öffentlichen, digitalen Kartenwerken des BayernAtlas liegt der überplante Bereich nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen für extreme Hochwasser (HQ_{extrem}) und hundertjährige Hochwasser (HQ_{100}).

Stellungnahme:

Hinweise zu wild abfließendem Wasser

Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (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 Vorwarnzeiten möglich. Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Licht-

schächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein. Wir verweisen außerdem auf die entsprechenden Anforderungen (insbesondere Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu wild abfließendem Wasser wird zur Kenntnis genommen. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Darüber hinaus wird eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, der nicht unterschritten werden darf, festgesetzt.

Weitere Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes werden nicht für erforderlich erachtet. Hierzu lässt sich ausführen, dass Starkregenereignisse sich hydraulisch gerade nicht darstellen lassen. Vorbeugender rechtlicher Hochwasserschutz beruht jedoch auf vorheriger Einschätzung des Hochwasserrisikos. Die Tatsache, dass ein Gebiet als HQ100 oder HQextrem festgesetzt ist, spricht dafür, dass eine besondere Gefährdungssituation vorliegt. Ein Hochwasserrisiko ergibt sich aus der Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeit und erhebliche Sachwerte. Im Zusammenhang mit Starkregenereignissen ist dagegen im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung insbesondere die Topographie zu berücksichtigen. Planerische Maßnahmen können in hängigem Gebiet notwendig sein, um Wasser entsprechen umzuleiten und Ober- und Unterlieger zu schützen. Vorliegend jedoch ist zwar grundsätzlich bewegtes Gelände vorhanden. Allerdings ist durch die sehr geringe hinzutretende Bebauung und die Lage des Plangebietes nicht mit einer Verschärfung der Situation zu rechnen.

Zwar können Hangwasser bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden, aber es wird kein Erfordernis für Maßnahmen auf Bebauungsplane-

bene gesehen. Für die angrenzende Bestandsbebauung ist keine planbedingte Verschlechterung zu erwarten. Die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise sind daher aus Sicht der Gemeinde ausreichend.

Stellungnahme vom 09.11.2023 zur Fassung vom 15.09.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden bei der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt. Weitere Hinweise oder Ergänzungen unsererseits sind nicht veranlasst.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die wasserwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2024:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend.
- Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden, ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Gleiches gilt für bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung.
- Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen,

zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

- Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u. a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Grundwasserneubildung weitestgehend zu erhalten.
 - Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Grundwassers ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Oberbodenschicht bzw. fließt oberflächlich über diese ab. Das Plangebiet ist nicht an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Gemäß den öffentlichen, digitalen Kartenwerken des BayernAtlas liegt der überplante Bereich nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen für extreme (HQ_{extrem}) und hundertjährige Hochwasserereignisse (HQ₁₀₀).
- Das Gelände fällt von Westen nach Osten stark terrassenförmig ab. Hierdurch kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Abwasserverband Kempten.
- Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen (u. a. Sickerschächte, Rigolen) in den Untergrund zu versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig. Sofern eine Versickerung über die belebte Bodenzone oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen (u. a. Sickerschächte, Rigolen) nicht möglich ist, muss dies über ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen werden.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu.
- Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Aufgrund des von Westen nach Osten stark terrassenförmig

abfallenden Geländes, kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Darüber hinaus wird eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, der nicht unterschritten werden darf, festgesetzt.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", welches generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6.1°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.526 mm relativ hoch. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen aufgrund des von Westen nach Osten abfallenden Geländes zu einer Kühlung der östlich gelegenen Bestandsbebauung bei.
- Die Gehölzbestände produzieren Sauerstoff und tragen mit ihrer luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.
- Das Plangebiet ist nahezu vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher nur eine geringe thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an.

- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich des Plangebietes kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Bebauung des Weidegrünlands wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Hierdurch entfällt auch die Kühlung der östlich gelegenen Bestandsbebauung in Folge des abfallenden Geländes in diese Richtung. Aufgrund der nördlich verbleibenden Offenflächen lässt sich hieraus jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung ableiten.
- Die Gehölzbestände im Plangebiet werden als zu erhalten festgesetzt und durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ergänzt. Hinsichtlich der Frischluftproduktion ergibt sich demnach sogar eine Verbesserung. Die neuen Gehölze tragen mit ihrer luftfilternden und temperaturregulierenden zu einer weiteren Verbesserung des Kleinklimas bei.
- Durch die Versiegelung wird jedoch die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen. Durch die nördlich der Planung und im weiteren Umfeld verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese müssen von den Anwohnern unentgeltlich akzeptiert und entschädigungslos hingenommen werden.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile

- zurückgegriffen werden. Aus diesem Grund wurde eine Festsetzung zur Installation von PV-Modulen aufgenommen (siehe Aufzählung unten).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Durch die Festsetzung, dass innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen sind, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch das Kleinklima.
 - Zwischen Biotop und geplanter Bebauung wird eine private Grünfläche als Pufferzone und Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen festgesetzt. Diese ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In nördliche und östliche Richtung werden ebenfalls private Grünflächen mit derselben Zweckbestimmung festgesetzt. Auch diese sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Auf den privaten Grundstücken sind auf den Dachflächen von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.
 - Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 30.11.2023 zur Fassung vom 15.09.2023 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Bereits bei der Erstellung des Bebauungsplanes Martinszell-Nord im Jahr 1997 durch den Unterzeichner dieses Schreibens wurde bei der Festlegung

des Geltungsbereiches das jetzt die 1. Erweiterung desselben Bebauungsplanes betreffende Grundstück mit der Begründung ausgenommen, dass es gelte, das im FN-Plan enthaltene Trenngrün als solches zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Insofern ist die Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 11.05.2023 aus Sicht der Landesplanung folgerichtig und unumstößlich, dass eine Bebauung im Bereich des Trenngrüns nicht zulässig ist.

Der erneuten Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 29.08.2023, in der die Ablehnung in der ersten Stellungnahme allein mit "weiteren Sachverhaltsermittlungen" zurückgenommen wird bleibt ohne jegliche stichhaltige Begründung. Es wird einerseits betont, "dass eine Bebauung des Trenngrüns generell nicht begründbar ist", andererseits die These aufgestellt, "dass das Trenngrün die ihm zugewiesene Funktion trotz der vorgesehenen Bebauung im vorliegenden Einzelfall erfüllen würde". Das Trenngrün soll ein Zusammenwachsen der Ortsteile Martinszell und Oberdorf unterbinden. Die Tatsache, dass die alte B 19 an derselben Stelle durch die B 19 ersetzt wurde macht die Funktion des Trenngrüns nicht hinfällig. Die Behauptung im Abwägungs- bzw. Beschlussvorschlag, dass das Trenngrün der Trassensicherung der damals geplanten B 19 diene ist ebenso irrig wie die Annahme, dass mit dem Neubau der B 19 das Trenngrün seine Funktion verloren hätte. Vielmehr ist das Trenngrün im Zusammenwirken mit der Trasse der B 19 alt/neu zu sehen und als solches aus städtebaulicher/landesplanerischer Sicht von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Trenngrün wird zur Kenntnis genommen.

Die Tatsache, dass die Regierung von Schwaben einerseits eine Bebauung des Trenngrüns grundsätzlich nicht begründen will und andererseits für den konkreten Einzelfall eine Bebauung hinnehmen kann, steht in keinem Widerspruch. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 8.2.3.2 ausgeführt handelt es sich bei der Darstellung des Trenngrüns um eine zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele. Es ist daher entscheidend, welche Funktion das Trenngrün zu erreichen hat und ob die Funktion durch die Planung konterkariert wird.

Vorliegend ist, entgegen der Auffassung des Einwendungsführers, gerade nicht davon auszugehen, dass die Planung die Funktion des Trenngrüns unterläuft. Die Gemeinde hält an den Ausführungen aus der Begründung fest. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bereits durch die vierspurige Bundesstraße B 19 eine räumliche Zäsur zwischen den Ortsteilen "Martinszell" und "Oberdorf" besteht. Weder ist daher ein Zusammenwachsen der Ortsteile zu befürchten noch kann die ursprüngliche Funktion des Trenngrüns, nämlich gerade die Errichtung der B 19, vorliegend verhindert werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2024:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich überwiegend um intensiv als Weide genutztes Grünland am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles "Martinszell". Der überplante Bereich ist aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Die Gehölzstrukturen innerhalb des überplanten Bereiches stellen sowohl ökologisch hochwertige als auch kulturlandschaftlich bedeutende Elemente dar.
- Aufgrund des von Westen nach Osten stark abfallenden Geländes und der Exponiertheit des Plangebietes, bestehen Blickbeziehungen in nördliche, östliche und südliche Richtung, wobei letztere aufgrund der Bestandsbebauung eingeschränkt ist. In westliche Himmelsrichtung ist keine Einsehbarkeit gegeben, da das Gelände in diese Richtung ansteigt und die geplante Bebauung am Fuß einer Terrassierung liegt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in exponierter Ortsrandlage verloren gehen. Der Ortsrand wird nördlich in die freie Landschaft verlagert.
- Die Gehölzbestände bleiben als ökologisch hochwertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente erhalten und vom Vorhaben unberührt.
- Durch die Bebauung werden die Sichtbeziehungen nach Süden, Osten und Norden in die offene Landschaft beeinträchtigt. In westliche Himmelsrichtung ergibt sich aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit keine Verschlechterung.
- Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung tragen zu einer Reduktion der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei und sorgen für eine gewisse Ein- und Durchgrünung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.
- Beeinträchtigungen auf die Naherholung können ausgeschlossen werden, da das Plangebiet keine Bedeutung hierfür besitzt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Dies wird durch die Festsetzung einer Pflanzliste gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
 - Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
 - Durch die Festsetzung, dass innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen sind, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
 - Zwischen Biotop und geplanter Bebauung wird eine private Grünfläche als Pufferzone und Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen festgesetzt. Diese ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In nördliche und östliche Richtung werden ebenfalls private Grünflächen mit derselben Zweckbestimmung festgesetzt. Auch diese sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 18.09.2023 des Landratsamt Oberallgäu, Immissionsschutz, Sonthofen:

Stellungnahme:

Der Immissionsschutz nimmt zu der o.g. Planung erneut wie folgt Stellung: Im heutigen Telefongespräch mit Frau xxxxx, Fa. Sieber Consult, wurde deutlich, dass wir die schalltechnische Untersuchung vom 14.07.2023 in unserer vorangegangenen Stellungnahme vom 25.08.23 nicht berücksichtigten. Weiter wurde geklärt, dass die Festsetzung 2.22 des Bebauungsplanentwurfs (Seite 10) die Erkenntnisse, bzw. Anforderungen aus der schalltechnischen Untersuchung abbildet. Daher bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes zur vorliegenden Planung keine Bedenken vorgetragen werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Intensivweide genutzt. Die Ertragsflächen haben eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen und für die regionale Landwirtschaft.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Elemente mit Bedeutung für eine qualitätsvolle Freizeit- und Erholungsinfrastruktur. Westlich außerhalb des Geltungsbereichs hinter der Gehölzstruktur verläuft ein Radweg des Wegenetzes des Landkreises (Freizeitwege-ID 14128). Östlich des überplanten Bereiches verläuft ein Wanderweg des Allgäu – Wanderwegenetzes (Freizeitwege-ID 12716).
- Die geschotterte Zufahrt von der "Illerstraße" kommend kann von den Anwohnern als Wegeverbindung in nördliche Richtung zur offenen Landschaft genutzt werden, bspw. für Spaziergänge oder Gassi-Runden.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und der Wohnbebauung reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Bundesstraße 19 sowie der Kreisstraße OA1 ein. Aus diesem Grund ist die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich, welche die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet ermittelt und gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 bewertet.

- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich des Plangebietes kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Überbauung der Intensivweide geht diese als Ertragsflächen für die regionale Landwirtschaft verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße und der im Umfeld verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen lässt sich keine existenzielle Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe ableiten.
- Elemente mit Bedeutung für eine qualitätsvolle Freizeit- und Erholungsinfrastruktur sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der westlich außerhalb des Geltungsbereichs hinter der Gehölzstruktur verlaufende Radweg des Wegenetzes des Landkreises (Freizeitwege-ID 14128) bleibt vom Vorhaben unberührt. Gleiches gilt für den östlich des überplanten Bereiches verlaufenden Wanderweg des Allgäu – Wanderwegenetzes (Freizeitwege-ID 12716).
- Die geschotterte Zufahrt von der "Illerstraße" kommend kann künftig nicht mehr von den Anwohnern als Wegeverbindung in nördliche Richtung zur offenen Landschaft genutzt werden, bspw. für Spaziergänge oder Gassirunden. Im Umfeld der Planung verbleiben jedoch ausreichend Wegeverbindungen, die hierfür genutzt werden können.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen. Durch die nördlich der Planung und im weiteren Umfeld verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese müssen von den Anwohnern unentgeltlich akzeptiert und entschädigungslos hingenommen werden.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Bundesstraße 19 sowie der Kreisstraße OA1 ein. Aus diesem Grund wurden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt (siehe Lärmschutzfestsetzung unter Ziffer 2.21). Hierdurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gesichert (siehe schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.07.2023).

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die bei den übrigen Schutzgütern aufgezählten, festgesetzten gründerische Maßnahmen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Sie werden daher an dieser Stelle nicht nochmals aufgeführt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

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

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

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

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

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

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

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

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2024:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

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 bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2024:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kom-

pakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Auf den privaten Grundstücken sind auf den Dachflächen von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird. Für die zukünftige Bauherrschaft stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Werdensteiner Moos" (ID 8327-303) liegt südwestlich in über einen Kilometer Entfernung. Bei Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen der guten naturschutzfachlichen Praxis (bspw. Ein- und Durchgrünung, insektenschonende Außenbeleuchtung und Reduktion der Reflektion von Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine FFH-Vorabschätzung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Westlich innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine Teilflächen des gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops "Hecken und Feldgehölze bei Martinszell" (Biotop-Nr. 8327-0242, Teilfläche –001). Östlich und südwestlich außerhalb liegen die Teilflächen –003, –005 und –006.
- Südöstlich bzw. östlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend liegt eine bestehende Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 141407).
- Das Plangebiet befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Darüber hinaus sind keine weiteren geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft betroffen.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 29.08.2023 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Regionalplan der Region Allgäu (16)

RP 16 B V 1.6 (Z) Sicherung von Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Sicherung von Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Waltenhofen, einen Bereich am nördlichen Ortsrand von Martinszell als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,2 ha und grenzt unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan "Martinszell-Nord" an. Zu dem Vorhaben haben wir uns schriftlich zuletzt mit Schreiben vom 11. Mai 2023 (Gz. 24-4622.8312-17/2) geäußert. Seinerzeit haben wir der Gemeinde mitgeteilt, dass das geplante Wohngebiet vollständig innerhalb des im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrüns zwischen Martinszell und Oberdorf bei Immenstadt (vgl. RP 16 B V 1.6 (Z) i.V.m. Karte 2 "Siedlung und Versorgung") liegt und eine Bebauung im Bereich des Trenngrüns nicht zulässig sei.

Nach weiteren Sachverhaltsermittlungen haben wir der Gemeinde im Rahmen der Besprechung (Videokonferenz) am 05.07.2023 mitgeteilt, dass im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden könne, dass das Trenngrün die ihm zugewiesene Funktion erfüllt habe. Die geplante geringfügige Ausweitung der Siedlungsfläche innerhalb des Trenngrüns könne vor diesem Hintergrund im vorliegenden Einzelfall hingenommen werden. Allerdings weisen wir nochmals darauf hin, dass dies keinesfalls die generelle Bebaubarkeit des Trenngrüns begründen kann.

Eine landesplanerische abschließende Beurteilung der Bauleitplanung wird erst möglich sein, wenn die Gemeinde die Lage des Plangebietes im Trenngrün in den Begründungen der Bauleitpläne schlüssig darlegt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Trenngrün wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass keine generelle Bebaubarkeit des Trenngrüns begründet wird. Wie in der Stellungnahme ausgeführt, hat die Gemeinde sich im Rahmen einer Besprechung am 05.07.2023 mit der Regierung von Schwaben über die vorliegende Funktion des Trenngrüns ausgetauscht. Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung die Funktion des Trenngrüns vorliegend nicht beeinträchtigt. Konkret lassen sich hierzu folgende Ausführungen machen:

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Planung innerhalb der zeichnerischen Darstellung des Trenngrüns liegt. Allerdings handelt es sich hierbei um eine zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele. Erforderlich ist dadurch immer eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem jeweiligen Ziel. Ziel der

Trenngrünflächen ist es grundsätzlich, ein weiteres Zusammenwachsen von Baugebieten und die Ausbildung von geschlossenen Siedlungsbändern zu verhindern. Vorliegend ist als Besonderheit anzumerken, dass die Darstellung der Trenngrünflächen in dem Bereich insbesondere der Trassensicherung der damals geplanten B 19 diene. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile "Martinszell" sowie "Oberdorf" war zu vermeiden, um den geplanten Ausbau der B 19 nicht zu gefährden. In dieser Hinsicht hat die erläuternde Darstellung der Trenngrünfläche dokumentarischen Charakter, da der Ausbau der B 19 mittlerweile vollzogen ist. Die konkrete Funktion des hier in Frage stehenden Trenngrüns (hier: Trassensicherung) sowie die damit zusammenhängende übergeordnete Funktion der Vermeidung des weiteren Zusammenwachsens von Baugebieten und der Ausbildung von geschlossenen Siedlungsbändern ist vorliegend erfüllt. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" steht somit, aus Sicht der Gemeinde, nicht in Widerspruch zu dem im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrün.

Die Gemeinde Waltenhofen ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darin bestrebt, den nördlichen Siedlungskörper des Ortsteiles "Martinszell" städtebaulich verträglich abzurunden und diesen Bereich in seiner baulichen Entwicklung abzuschließen. Durch die Planung wird durch die geringe bauliche Weiterentwicklung des Siedlungskörpers in Richtung Norden darüber hinaus auch kein neuer Siedlungssporn in Richtung Oberdorf bei Immenstadt geschaffen. Zwischen dem Plangebiet am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Martinszell" und dem Ortsteil "Oberdorf bei Immenstadt" befindet sich als räumliche Zäsur die vierspurige Bundesstraße B 19. Das Plangebiet ist darüber hinaus stark durch seine topographische Situation geprägt. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen, zur "Illerstraße" hin stark steigend. Der nördliche Siedlungsbereich des Ortsteiles "Martinszell" wird somit in diesem Bereich neben der o.g. Bundesstraße B 19 auch hinsichtlich der topographischen Lage in Richtung Westen abgeschlossen. Der Bereich ist aufgrund der Gegebenheiten kaum einsehbar. Die Gegebenheiten vor Ort und die Ausführungen zur Planung sprechen ebenfalls gegen eine Beeinträchtigung der Funktion des Trenngrüns.

Die Gemeinde wird die genannten Gründe in der Begründung zum Bebauungsplan darlegen, sodass eine abschließende landesplanerische Beurteilung möglich ist.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 15.09.2023 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Das geplante Wohngebiet liegt im Bereich des Trenngrüns zwischen Oberdorf b. Immenstadt und Martinszell i.Allgäu (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.6 (Z) i.V. m. Karte 2 "Siedlung und Versorgung"). Nach weiteren Sachverhaltsermittlungen kann im vorliegenden Fall zum derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass das Trenngrün die ihm zugewiesene Funktion erfüllt hat. Die geplante geringfügige Ausweitung der Siedlungsfläche innerhalb des Trenngrüns kann vor diesem Hintergrund im vorliegenden Einzelfall hingenommen werden. Allerdings weisen wir darauf hin,

dass dies keinesfalls die generelle Bebaubarkeit des Trenngrüns begründen kann.

Eine regionalplanerische abschließende Beurteilung der Bauleitplanung wird erst möglich sein, wenn die Gemeinde die Lage des Plangebietes im Trenngrün in den Begründungen der Bauleitpläne schlüssig darlegt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Trenngrün wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2.4.1. (Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 12.09.2023, sowie Stellungnahme vom 26.10.2023 zur Fassung vom 15.09.2023 des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

In diesem Bereich sind keine Maßnahmen/ Verfahren der Ländlichen Entwicklung Schwaben geplant/ betroffen.

Damit sind Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben zu vertreten hat, nicht berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Maßnahmen/Verfahren der ländlichen Entwicklung Schwaben betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 03.11.2023 zur Fassung vom 15.09.2023 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

RP 16 B V 1.6 (Z) Sicherung von Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten als Trenngrün

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Trenngrün wird zur Kenntnis genommen. Auf die Einzelheiten wird im Folgenden eingegangen.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Waltenhofen, einen Bereich am nördlichen Ortsrand von Martinszell als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,2 ha und grenzt unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan "Martinszell-Nord" an.

Das geplante Wohngebiet liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) festgelegten Trenngrüns zwischen Martinszell und Oberdorf bei Immenstadt (vgl. RP 16 B V 1.6 (Z) i.V.m. Karte 2 "Siedlung und Versorgung"). Durch die Ausweisung der noch verbliebenen Freiräume zwischen den genannten Ortsteilen als Trenngrünfläche mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung bzw. als großflächige Grünzonen soll das Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche vermieden werden.

Die Gemeinde Waltenhofen legt in den übermittelten Bauleitplanunterlagen schlüssig dar, dass die seinerzeitige Festlegung des besagten Trenngrüns im Regionalplan zur Sicherung der Trasse für den seinerzeit geplanten Ausbau des Bundesstraße B 19 erfolgt ist. Nachdem der Ausbau der B 19 zwischenzeitlich vollzogen ist, legt die Gemeinde dar, dass das Trenngrün die seitens des Normgebers seinerzeit intendierte Funktion (Trassensicherung) erfüllt habe und ein Zusammenwachsen der Siedlungskörper vermieden worden sei.

Vor diesem Hintergrund kann die geplante geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche innerhalb des Trenngrüns im vorliegenden Einzelfall hingenommen werden. Wir weisen jedoch nochmals darauf hin, dass dies keinesfalls eine generelle Bebaubarkeit des Trenngrüns begründen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die geplante geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche innerhalb des Trenngrüns im vorliegenden Einzelfall hingenommen werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass dies keinesfalls eine generelle Bebaubarkeit des Trenngrüns begründen kann.

Stellungnahme vom 09.11.2023 zur Fassung vom 15.09.2023 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Das geplante Wohngebiet liegt im Bereich des Trenngrüns zwischen Oberdorf b. Immenstadt und Martinszell i. Allgäu (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.6 (Z) i.V. m. Karte 2 "Siedlung und Versorgung").

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Trenngrün wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Die Gemeinde Waltenhofen legt in den übermittelten Bauleitplanunterlagen schlüssig dar, dass die seinerzeitige Festlegung des besagten Trenngrüns im Regionalplan zur Sicherung der Trasse für den seinerzeit geplanten Ausbau des Bundesstraße B 19 erfolgt ist. Nachdem der Ausbau der B 19 zwischenzeitlich vollzogen ist, legt die Gemeinde dar, dass das Trenngrün die seinerzeit intendierte Funktion (Trassensicherung) erfüllt habe und ein Zusammenwachsen der Siedlungskörper vermieden worden sei. Vor diesem Hintergrund kann die geplante geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche innerhalb des Trenngrüns im vorliegenden Einzelfall hingenommen werden. Wir weisen jedoch nochmals darauf hin, dass dies keinesfalls eine generelle Bebaubarkeit des Trenngrüns begründen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die geplante geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche innerhalb des Trenngrüns im vorliegenden Einzelfall hingenommen werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass dies keinesfalls eine generelle Bebaubarkeit des Trenngrüns begründen kann.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.01.2024:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Das geplante Wohngebiet liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrüns zwischen Martinszell und Oberdorf bei Immenstadt (vgl. RP 16 BV 1.6 (Z) i. V. m. Karte 2 "Siedlung und Versorgung"). Durch die Ausweisung der noch verbliebenen Freiräume zwischen den genannten Ortsteilen als Trenngrünfläche mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung bzw. als großflächige Grünzonen soll das Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche vermieden werden. Eine Bebauung im Bereich des Trenngrüns ist nicht zulässig. Allerdings handelt es sich hierbei um eine zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele. Erforderlich ist dadurch immer eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem jeweiligen Ziel. Vorliegend ist als Besonderheit anzumerken, dass die Darstellung der Trenngrünflächen in dem Bereich insbesondere der Trassensicherung der damals geplanten B 19 diene. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile "Martinszell" sowie "Oberdorf" war zu vermeiden, um den geplanten Ausbau der B 19 nicht zu gefährden. In dieser Hinsicht hat die erläuternde Darstellung der Trenngrünfläche dokumentarischen Charakter, da der Ausbau der B 19 mittlerweile vollzogen ist. Die konkrete Funktion des hier in Frage stehenden Trenngrüns (hier: Trassensicherung) sowie die damit zusammenhängende übergeordnete Funktion der Vermeidung des weiteren Zusammenwachsens von Baugebieten und der Ausbildung von geschlossenen Siedlungsbändern ist vorliegend erfüllt. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" steht somit nicht in Widerspruch zu dem im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrün (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen

Begründung). Dies wurde von der Regierung von Schwaben im Zuge eines Besprechungstermines am 05.07.2023 bestätigt.

Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Waltenhofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches u. a. Darstellungen als "Gemischte Baufläche (M)" (Zufahrtsbereich) und "Einzelbäume". Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der ersten frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind teilweise in einen Vorentwurf eingeflossen und es fanden auch Abstimmungsgespräche statt. Den Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der zweiten frühzeitigen Beteiligung (wurde auf Grund der Umstellung des Verfahrens von § 13b BauGB auf zweistufiges Regelverfahren durchgeführt) der Vorentwurf zur Verfügung gestellt, um möglichst aussagefähige Stellungnahmen und neue Erkenntnisse bzw. Anregungen zu erhalten.

Die sonstigen Belange wurden bei der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 28.08.2023 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen). Die Stellungnahme vom 24.04.2023 wird aufrechterhalten. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 24.04.2023 wird zur Kenntnis genommen. Alle im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Anregung sind Teil dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage. Es wird auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1.4.8 (Staatliches Bauamt Kempten) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen. Der Bitte um weitere Beteiligung wird nachgekommen.

Stellungnahme vom 09.11.2023 zur Fassung vom 15.09.2023 des Landratsamtes Oberallgäu, Koordinierte Stellungnahme von Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Immissionsschutz, Kreisbrandrat, Sonthofen:

Stellungnahme:

Grundsätzlich besteht unsererseits (Landratsamt Oberallgäu: Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Immissionsschutz, Kreisbrandrat) Einverständnis mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Martinszell-Nord.

Die Regelung unter Punkt 2.14, die wir grundsätzlich begrüßen, erfüllt unserer Auffassung nach noch nicht den für Festsetzungen erforderlichen Bestimmtheitsgrundsatz, weil nicht geregelt wird, wie hoch der Mindestanteil der mit Modulen belegten Fläche im Verhältnis zur Dachfläche sein muss (vgl. etwa die gesetzliche Regelung des Art. 44a Abs. 1 BayBO).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass seitens des Landratsamtes Oberallgäu (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Immissionsschutz und Kreisbrandrat) grundsätzlich Einverständnis mit der Planung besteht wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung unter Ziffer 2.14 (Installation von Photovoltaikanlagen) wird dahingehend ergänzt, dass der Mindestanteil der mit Modulen belegten Fläche auf mindestens 30 % der Dachflächen von Hauptgebäuden begrenzt wird. Hierdurch wird dem Bestimmtheitsgrundsatz Rechnung getragen.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 30.11.2023 zur Fassung vom 15.09.2023 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Die Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert. Auf der zur Erschließung vorgesehenen Fläche ist zugunsten unseres Anwesens ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Einem vorgesehenen Widmungsverfahren nach dem BayStrWG verweigern wir die Zustimmung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließung wird zur Kenntnis genommen. Zwar ist es richtig, dass ein Widmungsverfahren grundsätzlich die Zustimmung von Eigentümern und dinglich Nutzungsberechtigten voraussetzt. Allerdings kommt es auf den konkreten Inhalt des jeweiligen dinglichen Rechts an. Es müssen grundsätzlich nur diejenigen Inhaber solcher Rechte zustimmen, die durch die Widmung des belasteten Grundstücks beeinträchtigt werden. Es ist nicht erkennbar, inwiefern die Widmung der Straße zu einer Interessenkollision mit dem vorhandenen Geh- und Fahrrecht führt. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass lediglich eine Zustimmung des Eigentümers der Fläche erforderlich ist.

Stellungnahme:

Aufgrund der Topografie, d.h. äußerst steil abfallendes Gelände am östlichen Rand der geplanten Zufahrt halten wir es für nicht erwiesen, dass diese Zufahrt für das Gewicht von Feuerwehrfahrzeugen (16 to) geeignet ist bzw. entsprechend ausbaubar ist, zumal der Hang östlich der geplanten Zufahrt als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen ist, von Eingriffen verschont und

als Solche erhalten werden muss. Ferner ist es aufgrund der Topografie des geplanten Baugeländes und der im Textteil des Bebauungsplanes untersagten Veränderung der Topografie unmöglich die erforderlichen Aufstell- und Wendeflächen für Feuerwehrfahrzeuge herzustellen.

Insofern sind die Aussagen im Abwägungs- bzw. Beschlussvorschlag auf Grundlage der Stellungnahme des Kreisbrandrats vom 26.04.2023 unzutreffend, da die Vorgaben nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007 nicht eingehalten werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Zufahrt wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat die Stellungnahme zum Anlass genommen und erneut Kontakt mit der Freiwilligen Feuerwehr Martinszell aufgenommen. Die Feuerwehr Martinszell hat hinsichtlich der Anfrage zur Tragfähigkeit des Untergrundes für ein Feuerwehrfahrzeug folgende Stellungnahme abgegeben: *"Die Freiwillige Feuerwehr Martinszell bestätigt hiermit, dass der Weg, östlich der Anwesen Illerstraße 1a/b, sowie 3a und 3b, bereits seit vielen Jahren im Zuge von Wasserstellenbegehungen oder Ähnlichem mit Feuerwehrfahrzeugen (LKW) befahren wurde und hierbei keine Hinweise auf eine ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes ersichtlich waren."*

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 05.09.2023 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft, Kempten:

Stellungnahme:

Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt zu obigem Verfahren folgende Stellungnahme ab:

Unsere abgegebene Stellungnahme vom 09.05.2023 behält weiterhin Ihre Gültigkeit. Der aufgenommene Passus zu den landwirtschaftlichen Emissionen wird begrüßt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 09.05.2023 wird zur Kenntnis genommen. Alle im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Anregung sind Teil dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage. Es wird auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1.4.7 (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.

Stellungnahme vom 31.10.2023 zur Fassung vom 15.09.2023 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft, Kempten:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere abgegebenen Stellungnahmen vom 09.05.23 und 05.09.2023.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die vorangegangenen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen werden untenstehend kursiv aufgeführt und einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme:

Stellungnahme vom 05.09.2023:

Unsere abgegebene Stellungnahme vom 09.05.2023 behält weiterhin Ihre Gültigkeit.

Der aufgenommene Passus zu den landwirtschaftlichen Emissionen wird begrüßt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die vorangegangene Stellungnahme vom 09.05.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird untenstehend kursiv aufgeführt und einer Abwägung zugeführt. Der Hinweis zum aufgenommenen Passus zu landwirtschaftlichen Emissionen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme vom 09.05.2023:

Die angrenzenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden. Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich diese Duldsungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit abzusichern, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

Darüber hinaus sollte auch in die Satzung ein Hinweis auf diese landwirtschaftlichen Emissionen aufgenommen werden.

Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollten die notwendigen Ausgleichsflächen

- auf ein Mindestmaß begrenzt werden,*
- nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden,*
- der Ausgleich möglichst im Geltungsbereich durch eine Aufwertung der Grünflächen erfolgen,*
- Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis hierzu bereits enthalten. Hinsichtlich des Ausgleichsbedarfs lässt sich folgendes anführen:

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht wurde auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021) durchgeführt. Hierbei wurden möglichst umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um den Ausgleichsbedarf möglichst zu reduzieren und landwirtschaftliche Nutzflächen zu schonen.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 900 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Für den Nachweis des Ausgleichs werden bereits generierte Ökopunkte erworben. Der Kauf der Ökopunkte wird rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen. Auf diese Weise werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen zur Deckung des Ausgleichsbedarfs in Anspruch genommen.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 12.09.2023 der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.08.2023.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH; Neubaugebiete KMU; Südwestpark 15; 90449 Nürnberg; Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme hinsichtlich der Kriterien einer Ausbauentscheidung wird zur Kenntnis genommen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 11.09.2023 der Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Erweiterung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin keinen Einwand erheben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass kein Einwand gegen die vorliegende Bauleitplanung vorgetragen wird. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 24.10.2023 zur Fassung vom 15.09.2023 der Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2023226 vom 16.05.2023 sowie mit Aktenzeichen 2023490 vom 22.09.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die vorangegangenen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 16.05.2023 wird untenstehend kursiv aufgenommen und einer Abwägung zugeführt. Von einem Abdruck weiterer Stellungnahmen wird abgesehen, da inhaltlich keine ergänzenden oder abweichenden Aussagen getroffen werden.

Stellungnahme vom 16.05.2023:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de; Fax: +49 391 580213737; Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH; Technik Niederlassung Süd, PTI 23; Gablinger Straße 2; D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 02.11.2023 zur Fassung vom 15.09.2023 der Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH befinden, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 09.10.2023 zur Fassung vom 15.09.2023 des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft, Kempten:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Wir weisen darauf hin, dass Sackgassen durch die Bio-, Restmüll- und Papiertonnenabfuhr nicht befahren werden. Die Gefäße müssen an den entsprechenden Leerungstagen an der nächst befahrbaren Erschließungsstraße bereitgestellt und zeitnah nach der Leerung wieder abgeholt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass Sackgassen durch die Bio-, Restmüll- und Papiertonnenabfuhr nicht befahren werden, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.5 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 18.09.2023 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreisbrandrat, Sonthofen:

Stellungnahme:

Weitere Anmerkung:

Aus dem Betreff geht bereits hervor, dass es sich um die 1. Erweiterung des Bebauungsplans handelt. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wäre wünschenswert, dass zusätzlich hervorgeht, um die wievielte Änderung des Bebauungsplans es sich handelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Martinszell-Nord" ist in der Planzeichnung hinweislich eingezeichnet. Der Geltungsbereich grenzt direkt an die vorliegende Bauleitplanung an. Daher handelt es sich lediglich um eine Erweiterung und nicht, um eine Änderung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord". An dem Titel wird festgehalten.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des kommunalen Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen registriert.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den Siedlungskörper von "Martinszell" im Nordwesten sinnvoll abzurunden. Dabei wird im Besonderen auf die Situierung des Geltungsbereiches zum bestehenden Bebauungsplan geachtet, um keine städtebaulichen Konflikte mit der südlich angrenzenden Bestandsbebauung hervorzurufen. Des Weiteren soll im Gebiet grundsätzlich die ortstypische Bauweise und Gestaltung aufgenommen werden, um den Charakter auch im Rahmen der Erweiterung zu erhalten.

Für die geplante Wohnbebauung 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, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

3.2.1 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungsalternative zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein Reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,40 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an der angrenzenden bestehenden Bebauung und berücksichtigt die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes aufgrund der topographischen Gegebenheiten. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise kann ausschließlich als Einzelhaus umgesetzt werden.

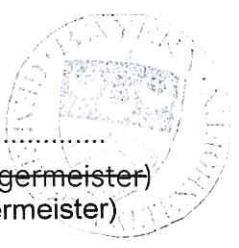
Möglichkeiten der Festsetzung:

Festsetzung von Firstrichtungen, Verzicht auf deren Festsetzung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Durch die festgesetzte Firstrichtung wird verbindlich geregelt, dass die Dächer der zu errichtenden Gebäude ausschließlich nach Osten und Westen ausgerichtet werden können. Dadurch werden weiterhin die städtebaulichen Voraussetzungen für eine wirtschaftlich effiziente Nutzung von Sonnenkollektoren geschaffen und zusätzlich aber auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes mitbeachtet.


.....
(Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister)
(Stefan Sommer, 1. Bürgermeister)



Planer:


.....
(i.A. Florian Krug)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten