

Gemeinde Waltenhofen
1. Erweiterung des Bebauungsplanes
Nr. 4a "Kirchberg"

Fassung 15.01.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 13
4	Hinweise und Zeichenerklärung 18
5	Satzung 27
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 29
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 37
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 66
9	Begründung – Sonstiges 68
10	Begründung – Bilddokumentation 70
11	Verfahrensvermerke 71

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.6 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 4. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 5. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ferienwohnungen, Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

2.2 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

- 2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 **Z** **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**
Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 2.5 **GH m ü. NHN** **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
Die maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe (als die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes) wird auf 11,00 m gegenüber dem endgültigen Gelände beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6 **WH m ü. NHN** **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**
Die maximal zulässige Wandhöhe (als Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)) wird auf 9,00 m gegenüber dem endgültigen Gelände beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

(Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.8 o

Offene Bauweise

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

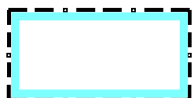
2.9



Nur Einzelhäuser zulässig




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

2.10



Baugrenze 1 (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude und Stützkonstruktionen)

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

- 2.11  **Baugrenze 2** (überbaubare Grundstücksfläche für Stützkonstruktionen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.13  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15 **Installation von Photovoltaikanlagen**
Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30 % der 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 2.16 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

In den privaten Grundstücken ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) in privat zu errichtenden Zisternen zu sammeln. Der Überlauf ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Angaben gemäß der untenstehenden Tabelle dürfen nicht unterschritten werden.

Grundstücksnummer (siehe Planzeichnung)	Drosselabfluss (l/s)	Volumen [m ³]
Nr. 1	1,0	7,33
Nr. 2	1,0	7,36
Nr. 1	2,0	4,94
Nr. 2	2,0	4,96

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.18 **Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19 **Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich

2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21



Zu pflanzende Sträucher, verbindlicher Standort gemäß Eintrag in der Planzeichnung; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.22 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und zwei Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Gehölze sind bevorzugt in südliche und östliche

Richtung zu pflanzen, um in diesen Himmelsrichtungen eine gewisse Eingrünung zu bewirken. Ausgenommen hiervon ist Grundstück Nr. 3. Die in der Planzeichnung eingetragenen Sträucher können nicht auf diese Festsetzung angerechnet werden, da diese der Schaffung eines Puffers zum angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil dienen.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung unter 3° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Am Kirchberg" der Gemeinde Waltenhofen.

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

3.1 Dachform

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50 % der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

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

3.2 SD

Dachform für Hauptgebäude; entsprechend der vorgeschriebenen Dachform gilt es nachfolgende Maßgaben einzuhalten:

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;

Die Ausbildung einer Attika oder die Umsetzung von Bauteilen, die den Eindruck einer Attika erwecken (z.B. Wandscheiben oder Brüstungen bzw. Geländer, die nicht überwiegend transparent ausgeführt sind), ist ausschließlich bei untergeordneten Bauteilen mit Flachdach zulässig.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

- 3.3 Dachneigungen für Hauptgebäude In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:
- SD: 24 - 34°
- Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
- Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.5 Widerkehre und Zwerchgiebel Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,00 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 1,00 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.6 Dachaufbauten Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 24°

- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,50 m
 - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
 - Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 1,00 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.7 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer (ab 3° Dachneigung) von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Die o.a. Dächer mit einer Dachneigung unter 3° sind vollständig zu begrünen; dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

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

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

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

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

3.8 Farben

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

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

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

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

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

3.9 Geländeveränderungen in dem Baugebiet

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation und
- Beschränkung des Geländeabtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Ansicht des Gebäudes mit max. 2 Vollgeschossebenen in Erscheinung tritt

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

3.10 Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Stützkonstruktionen, welche zur westlichen Erschließungsstraße orientiert sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und von den folgenden Regelungen nicht betroffen.

Stützkonstruktionen im Bereich der talseitigen Freiflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze 1 und 2) zulässig.

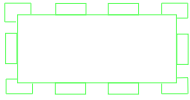
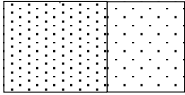
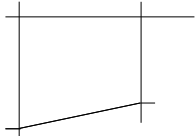
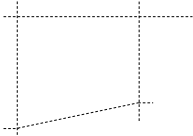
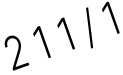

Sie dürfen:

- eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, wenn der Abstand der einzelnen Stufen zueinander mindestens 1,00 m beträgt. Sollte der Abstand der einzelnen Stufen zueinander diesen Wert unterschreiten, ist die Summe aller Höhen der einzelnen Stufen (Gesamthöhe aller Stufen) maßgeblich.

Sie sind:

- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

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

- 4.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4a "Kirchberg" der Gemeinde Waltenhofen (siehe Planzeichnung);
- 4.2  Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.5 Nr.;.....m² Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)
- 4.6  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.7  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.8 **Förderung der Artenvielfalt** Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

- 4.9 **Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen. Dies gilt auch für Formen der erneuerbaren Energiegewinnung, die künftig erst noch entwickelt werden.
Eine anteilige Fassadenbegrünung wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 4.10 **Nachhaltige Ressourcennutzung** Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.
Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.
- 4.11 **Naturschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 4.12 **Artenschutz** Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.
Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 08.08.2022.
Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

- 4.13 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Land-schaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Ve-getationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- 4.14 **Empfehlenswerte Obstbaum-sorten hinsichtlich des Feuerbrandes** Obstbaum-sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Ap-felsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Wel-schischer (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 4.15 **Versickerungsanlagen für Niederschlags-wasser** Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.
- Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:
- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
 - Tiefe max. 0,30 m
 - Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
 - Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden

- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

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

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

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

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

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Das von der Kling Consult GmbH erstellte Baugrundgutachten (Stand: 13.01.2022) attestiert den vorkommenden Böden eine stark eingeschränkte Versickerungsleistung und geht daher allenfalls im östlichsten bzw. südöstlichsten Bereich des Plangebietes von einer realisierbaren Versickerung aus. Bei konkreten Bauvorhaben sollte daher eine detaillierte, projektspezifische Bewertung durch einen Sachverständigen für Geotechnik und ergänzende Baugrunduntersuchungen ausgeführt werden.

4.16 Bodenschutz

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

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept empfo-

len. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art.1, 12 Abs.2 BayBodSchG).

4.17 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

4.18 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen wird empfohlen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.

4.19 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzli-

chen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Waltenhofen ausdrücklich empfohlen.

- 4.20 **Gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung** Für den gesamten Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Kirchberg" gilt die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.21 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
- 4.22 **Ergänzende Hinweise** Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand:
Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.
Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der

Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

Aufgrund der angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Staub- und Geruchsimmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Diese müssen von den Anwohnern unentgeltlich akzeptiert und entschädigungslos hingenommen werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.

4.23 Plangenaugigkeit

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

4.24 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waltenhofen die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Kirchberg" in öffentlicher Sitzung am 24.01.2024 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Kirchberg" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 15.01.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Kirchberg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.01.2024. Der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Kirchberg" wird die jeweilige Begründung vom 15.01.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

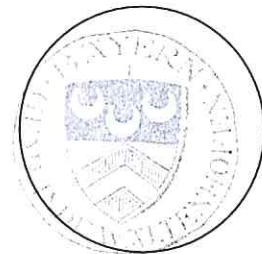
§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Kirchberg" der Gemeinde Waltenhofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Waltenhofen, den **16. Feb. 2024**



.....
(Hr. Bürgermeister Harscher)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

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

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles "Martinszell" und grenzt an den Bebauungsplan Nr. 4a "Kirchberg" an. Der Geltungsbereich wird durch die Straße "Kirchberg" verkehrlich erschlossen.

6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 11 (Teilfläche), 11/16, 186/3 (Teilfläche), 211 (Teilfläche), 211/1, 211/2 (Teilfläche), 216/10 (Teilfläche) und 216/11.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen, zur Straße am "Kirchberg", hin stark steigend. Die Anschlüsse an die westlich gelegene Straße "Kirchberg" sind unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Osten auf einer Höhe von ca. 717,00 m ü. NHN. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, der am westlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 724,00 m ü. NHN. an.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 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.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

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

6.2.3.2 Die Gemeinde Waltenhofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbaufläche (W)" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

6.2.3.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Wohnbaufläche (W)":



6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den Siedlungskörper von "Martinzell" im Südosten sinnvoll abzurunden. Dabei wird im Besonderen auf die Situierung des Geltungsbereiches zum bestehenden Bebauungsplan geachtet, um keine städtebaulichen Konflikte mit der nördlich 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.

6.2.4.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu

schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

- 6.2.4.3 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 6.2.4.4 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf Regelungen zu der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhenentwicklung, den Stützkonstruktionen sowie zum Grünordnungsplan hingewiesen. Darüber hinaus gilt es aufgrund der Topographie das wild abfließende Wasser und den Starkregen abzuarbeiten.
- 6.2.4.5 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
- 6.2.4.6 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 6.2.4.7 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass ortstypische Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus) verwirklicht werden können. Dabei wird darauf geachtet, dass dennoch eine maßvoll verdichtete Bebauung realisiert wird. Mehrfamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser wären in der weit einsehbaren Lage am Ortsrand jedoch überdimensioniert und würden das harmonische Ortsbild stören. Hinzu kommt, dass durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern in dem Baugebiet auf den Bedarf in der Bevölkerung reagiert wird und insbesondere für junge Familien geplant werden soll. Dadurch werden auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 6.2.4.8 Die Systematik der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 6.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 6.2.4.10 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 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.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet soll der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eine allgemeine Zulässigkeit gewährt werden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Durch die einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

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

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte

Wert von 0,28 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,28 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 zur Nutzung der stark nach Osten hin abfallenden Flächen. 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, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. 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, Schotterrassen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt ausschließlich für Hauptgebäude. Für Nebenanlagen und Garagen sowie für Anbauten in deutlich untergeordneter Form ist die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht verbindlich. Dies trifft zu, da nur Gebäude und Gebäudeteile in den (gesamten) Anwendungsbereich des § 20 BauNVO fallen, denn nur Gebäude haben eine Geschossfläche (NK-BauNVO/Hartmann/Schilder Rn. 52). Nebenanlagen ohne Gebäudeeigenschaft haben keine Geschosse und werden daher schon von § 20 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst (EZBK/Stock Rn. 42). Gleiches gilt für Garagen. Um darüber hinaus die Umsetzung von Anbauten in deutlich untergeordneter Form auch mit nur einem Geschoss zu ermöglichen, werden diese von der Festsetzung ebenfalls ausgenommen. Anbauten dieser Art sind in einem Wohngebiet typisch und sollten daher in der Umsetzung nicht eingeschränkt werden, da dies dem Zweck der Festsetzung nicht entgegensteht und zu einer nicht gewollten Härte führen würde.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger)

nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- 6.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann ausschließlich als Einzelhaus umgesetzt werden.
- 6.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen 1) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze 1) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

Die Zulässigkeit von Stützkonstruktion innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen 2) dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern.

- 6.2.5.6 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.
- 6.2.5.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.5.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 6.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.6.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Straße "Kirchberg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der Kirche mit der Linie 4 gegeben.

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

6.2.8.1 Westlich in einem Abstand von über 200 m verläuft die Bundesstraße B 19, von welcher Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund des Abstands sowie dem bestehenden Lärmschutzwall an der östlichen Seite der Bundesstraße ist mit keinen Konflikten aufgrund von Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen.

6.2.8.2 Südöstlich des Plangebiets in einem Abstand von rund 70 m befindet sich das Feuerwehrhaus der Gemeinde Waltenhofen sowie Pkw-Stellplätze. Die Emissionen des Feuerwehrhauses und des Parkplatzes sowie sonstiger Gewerbebetriebe werden durch die jeweils unmittelbare Umgebungsbebauung eingeschränkt. Konflikte aufgrund von Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.

6.2.8.3 Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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

6.2.9 Wasserwirtschaft

6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

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

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

6.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.10 Geologie

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

Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

6.2.10.2 Die dargestellten Bauflächen erscheinen aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen muss jedoch gerechnet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in jedem Fall konkrete Aufschlüsse und Bodenuntersuchungen durchzuführen.

- 7.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Kirchberg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet am südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Martinszell" ausgewiesen.
- 7.1.1.2 Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Martinszell" der Gemeinde Waltenhofen. Nördlich schließt es an bestehende Wohnbebauung an, östlich und südlich an landwirtschaftlich genutztes Grünland. Westlich angrenzend verläuft die Straße "Kirchberg". Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten in Richtung der Iller stark ab.
- 7.1.1.3 Die Gemeinde Waltenhofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbaufläche (W)" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.
- 7.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach Wohnbaugrundstücken vor.
- 7.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28, maximalen Gebäudehöhen bis 731,00 m ü. NHN sowie Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden als Dachformen das Satteldach vorgegeben. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote und graue Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig.
- 7.1.1.6 Für die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Kirchberg" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 7.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,22 ha, davon sind 0,21 ha allgemeines Wohngebiet und 0,01 ha Verkehrsflächen.

- 7.1.1.8 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Die so genannte vereinfachte Vorgehensweise kann daher angewandt werden. Die vereinfachte Vorgehensweise beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres Vorgehen (Regelverfahren) zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden demnach verbindlich vorgesehen (siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen" unter Ziffer 7.2.4.10).

Die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen sind damit ausgeglichen bzw. können auf ein Mindestmaß reduziert oder vermieden werden. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

- 7.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

- 7.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 18.07.2001):

Die Gemeinde Waltenhofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbaufläche (W)" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

Südwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 935 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Werdensteiner Moos" (Nr. 8327-303). Bei Berücksichtigung der in der naturschutzfachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen), der Entfernung zwischen Schutzgebiet und Geltungsbereich und der dazwischenliegenden Bebauung und größeren Verkehrswege sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Das nächste gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop liegt südlich in einer Entfernung von ca. 105 m. Die am südlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches stockende Heckenstruktur ist als geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Bay-NatSchG grundsätzlich zu erhalten. Darüber hinaus kommen im Wirkraum der Planung keine weiteren Biotope oder Schutzgebiete vor. Aufgrund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht, sind keine funktionalen Beziehungen anzunehmen, weshalb das Biotop von der Planung nicht betroffen ist. Die am südlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches stockende Heckenstruktur bleibt vom Vorhaben unberührt. Beeinträchtigungen des geschützten Landschaftsbestandteiles nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Bay-NatSchG sind nicht gegeben.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.1.2.5 Biotopverbund

Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

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

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

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

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

- Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit überwiegend um landwirtschaftlich genutztes Grünland mit typischen Arten nährstoffreicher Fettwiesen. Insgesamt ist infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Einzig in den Bereichen, welche durch einen starken Geländeanstieg nicht regelmäßig bewirtschaftet werden können (im zentralen Bereich sowie im Übergang zur Straße "Kirchberg"), kann eine höhere Artendiversität des Grünlandes festgestellt werden.
- Am südlichen Rand des Plangebietes stockt eine durchgehende Heckenstruktur, welche jedoch vollständig außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Innerhalb des überplanten Gebietes kommt ein kleinerer, räumlich abge-

setzter Teil der Heckenstruktur bestehend aus kleinwüchsigen Hunds-Rosen (*Rosa canina*) und Jungwuchs von Laubgehölzen (Esche und Eiche) vor. Dieser wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens überplant.

- Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu beurteilen, wurde das Plangebiet von Biologen der Sieber Consult GmbH begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht in der Fassung vom 08.08.2022). Dabei wurde das Feldgehölz aus Ermangelung eines Jagdhabitats im räumlichen Zusammenhang sowie der Nähe zu bereits bestehender Bebauung als Leitlinie für strukturgebundene Fledermäuse nahezu ausgeschlossen. Im Norden des Plangebiets konnten Haus- und Feldsperlinge festgestellt werden. Im Zuge der vertiefenden Untersuchungen konnten jedoch weder Haus- und Feldsperling noch weitere besonders empfindliche zweibrütende Vogelarten (Neuntöter, Dorngrasmücke, Goldammer) festgestellt werden. Die Böschungsbereiche innerhalb des Plangebiets werden aufgrund der größtenteils geschlossenen Vegetation ohne offene Bodenstellen sowie die anzunehmende Anwesenheit von Prädatoren (Hauskatze) nicht als potenzielles Habitat der streng geschützten Zauneidechse erachtet. Genauere Angaben sind dem Kurzbericht zu entnehmen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu den Allgäuer Molasse Vorbergen. Der Untergrund ist hauptsächlich durch würmzeitliche glaziale Sedimente geprägt. Aus dem vorherrschenden Gesteinsmaterial (Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig) haben sich hauptsächlich Braunerden gebildet. Gemäß der Bodenschätzung handelt es sich bei Fl.-Nr. 11 um als Grünland genutzten Lehm- bis sandigen Lehmboden der mittleren Zustandsstufe mit guten Wasserhältnissen (LIIIb2). Die Bewertung des Bodens hinsichtlich seines Retentionsvermögens sowie des Rückhaltevermögens für Schwermetalle ergab jeweils eine Bewertungsstufe 4. Die Grünlandzahl beträgt 46. Aufgrund der regionalen Bedeutsamkeit des Bodens wird der Ertragsfähigkeit

die Bewertungsklasse 4 zugewiesen. Die Bewertung des Standortpotentials von Böden für natürliche Vegetation ergibt eine Wertklasse 3.

- Die Fl.-Nrn. 211/1, 211/2, 216/10 und 216/11 befinden sich gemäß der Bodenschätzung auf Lehm- bis sandigem Lehmboden der mittleren Zustandsstufe mit besten Wasserverhältnissen (LIIb1). Die Bewertung des Bodens hinsichtlich seines Retentionsvermögens sowie des Rückhaltevermögens für Schwermetalle ergab jeweils eine Bewertungsklasse 4. Die Grünlandzahl beträgt 52. Aufgrund der regionalen Bedeutsamkeit des Bodens wird der Ertragsfähigkeit die Bewertungsklasse 5 zugewiesen. Die Bewertung des Standortpotentials von Böden für natürliche Vegetation ergibt nach Bewertung der Grünlandzahl eine Wertklasse 3.
- Das Plangebiet ist unversiegelt und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Böden können daher ihre natürlichen Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Die Böden am Standort verfügen im regionalen Kontext über eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit (Bodenzahl 61).
- Das von der Kling Consult GmbH erstellte Baugrundgutachten (Stand: 13.01.2022) attestiert den vorkommenden Böden eine stark eingeschränkte Versickerungsleistung. Allenfalls im östlichsten bzw. südöstlichsten Bereich des Plangebietes ist von einer Versickerung des auftretenden Niederschlagswassers auszugehen.
- Den Boden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind aufgrund der umgebenden Wohnbebauung sowie der teilweisen starken Hanglage nur eingeschränkt bewirtschaftbar.
- 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 hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. In ca. 300 m östlicher Richtung fließt die Iller. Nach den verfügbaren Gefahrenkarten für Hochwasser kommt es weder bei einem hundertjährigen (HQ₁₀₀) noch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) zu einer Gefährdung des Plangebiets.
- Die Böden im Plangebiet sind derzeit vollständig unversiegelt, weshalb das auftreffende Niederschlagswasser breitflächig auf der Fläche in den Untergrund versickern kann.
- Das Baugrundgutachten (Stand: 13.01.2022) der Kling Consult GmbH erwähnt, dass ein zusammenhängendes, geschlossenes Grundwasservorkommen im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten ist, jedoch erfahrungsgemäß bei den zu erwartenden geologischen Verhältnissen an vorwiegend kiesige Ablagerungen gebundene, horizontal und vertikal oftmals isolierte Schichtgrundwasservorkommen auftreten können, welche oftmals auf bindigen Moräneablagerungen aufgestaut werden und bei bindiger Überdeckung auch gespannt vorliegen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- Aufgrund der Hanglage des Plangebietes mit einem Gefälle in Richtung Osten, kann es bei Starkregenereignissen zu oberflächlich abfließendem Hangwasser kommen. Aus diesem Grund wurde von der Kling Consult GmbH eine "Stellungnahme zur Starkregenvorsorge Baugebiet „Kirchberg Nr. 4a“, Waltenhofen" erstellt (siehe Erläuterungsbericht in der Fassung vom 24.08.2023).
- In ca. 300 m östlicher Richtung fließt die Iller. Nach den verfügbaren Gefahrenkarten für Hochwasser kommt es weder bei einem hundertjährigen (HQ₁₀₀) noch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) zu einer Gefährdung des Plangebiets.

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

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", welches generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jah-

res-durchschnittstemperaturen 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. Die im Geltungsbereich vorhandenen kleineren Gehölzstrukturen tragen nur in geringem Maße zur Produktion von Frischluft bei. Die südlich außerhalb des Geltungsbereiches vorkommende Heckenstruktur sorgt darüber hinaus aufgrund der temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung der Gehölze für eine Verbesserung des Kleinklimas. Die auf der Fläche entstandene Kalt- und Frischluft kann aufgrund der Hangneigung nach Osten in die dort befindliche Bebauung abfließen und sorgt hier für eine Verbesserung des Siedlungsklimas. Insbesondere in den Sommermonaten kann so die Entstehung von Wärmeinseln entgegengewirkt werden.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. In ca. 220 m westlicher Richtung verläuft die zweispurige B 19. Dies kann zur Erhöhung der Schadstoffbelastung im Plangebiet führen. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum und der umliegenden Nutzung (Wohnbebauung im Norden und Westen, freie Landschaft im Süden und Osten) von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen. Waltenhofen liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit des "Voralpinen Moor- und Hügellandes" und wird innerhalb dieser der Naturraum-Einheiten der "Iller-Vorberge" zugeordnet. Das Landschaftsbild in der Gemeinde ist geprägt durch einen Wechsel aus kleineren Waldflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche im Gemeindegebiet nahezu ausschließlich als Grünland genutzt werden.

- Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland in südlicher Ortsrandlage des Ortsteiles "Martinszell". Die Fläche weist ein starkes Gefälle Richtung Osten auf und ist aufgrund der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung strukturarm. Landschaftsästhetisch bedeutsame oder ökologisch hochwertige Elemente kommen innerhalb des überplanten Gebietes nicht vor. Die östlich verlaufende Straße ist als Wander- und Radweg ausgeschrieben. Ein direkter Blickbezug ins Plangebiet ist von den Wegen her jedoch nur bedingt möglich, da eine östlich verlaufende Gebäudereihe vor direktem Blickbezug abschirmt. Im Norden schließt der überplante Bereich an bestehende Bebauung an. Östlich und südlich finden sich Grünlandflächen

und westlich grenzt es an eine bestehende Erschließungsstraße. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen, sowie von der freien Landschaft im Süden her gut einsehbar und aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

- Nach Südosten bestehen Blickbeziehungen zum Grünen und den davor befindlichen Erhebungen. Richtung Süden sind die Allgäuer Hochalpen erkennbar.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die überplante Fläche dient der Produktion landwirtschaftlicher Lebensmittel und damit auch dem Erhalt regionaler Betriebe. Von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gehen zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus. Auf die überplante Fläche wirken die Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Nutzungen.
- Die Fläche selbst besitzt eine geringe Naherholungsfunktion. Einzig für die angrenzenden bebauten Bereiche stellt die Fläche ein gewisses Naturerleben dar (Aussicht auf die Grünfläche). Eine Nutzung der Fläche für Freizeitaktivitäten ist jedoch nicht anzunehmen. Die östlich verlaufende Straße ist jedoch als Wander- und Radweg ausgeschrieben.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150-1.164 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.700-1.749 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Osten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet aber grundsätzlich möglich.

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

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

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

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

7.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

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

- Durch die Errichtung der Baukörper und der Nebenanlagen sowie der damit einhergehenden Versiegelung, geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die außerhalb am südlichen Rand des Plangebietes stockende, durchgehende Heckenstruktur bleibt erhalten und vom Vorhaben unberührt. Der innerhalb des über-

planten Gebietes vorkommende räumlich abgesetzte Teil der Heckenstruktur geht im Zuge der Planung verloren, wird jedoch durch die vorgesehene Pflanzung von vier Sträuchern am südlichen Rand des Geltungsgebietes ausgeglichen.

- 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.
- Sofern die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 08.08.2022) genannten Maßnahmen beachtet und umgesetzt werden, ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Die Maßnahmen beinhalten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden. Da sich nur ein kleiner Teil des Feldgehölzes innerhalb des Geltungsbereichs befindet, wird davon ausgegangen, dass der Verlust von potenziellen Brutstätten zweigbrütender bzw. fakultativ zweigbrütender Vogelarten durch das Umfeld ausgeglichen werden kann. Der Gehölzriegel sollte dennoch so weit wie möglich geschont werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. 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, um ein Mindestmaß an Lebensräumen im Geltungsbereich gewährleisten zu können. Zur Eingrünung des Gebietes nach Süden sowie zur Vernetzung der Bebauung zur angrenzenden Heckenstruktur, sind am südlichen Gebietsrand vier Sträucher zu pflanzen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies

verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ haben. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Dächer mit einer Dachneigung unter 3° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen und einzelnen Gehölzen	--
Pflanzung von Sträuchern und Bäumen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark	–

reduziert durch Festsetzungen zur
Beleuchtung und zu PV-Anlagen)

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering.
- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsstandorte betroffen. Aufgrund der Hanglage und des Flächenzuschnittes (getrennt durch einen zentralen Geländesprung mit einzelnen Gehölzen) handelt es sich hierbei jedoch um keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen. Die Bewirtschaftung ist aufgrund der oben genannten Faktoren erschwert. Durch die geplante Bebauung kommt es daher zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf die Landwirtschaft. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.

- Besonders durch die Hanglage sind 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden. Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird sich insgesamt auf das notwendige Maß einer Wohnbebauung beschränken, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Die "Stellungnahme zur Starkregenvorsorge Baugebiet „Kirchberg Nr. 4a“, Waltenhofen" der Kling Consult GmbH kommt zu dem Schluss, dass durch das Plangebiet keine Umlenkung der derzeitigen Fließwege, welche ggf. negative Auswirkungen auf Dritte ergeben könnten, zu erwarten sind (siehe Erläuterungsbericht in der Fassung vom 24.08.2023).
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung unter 3° dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freilegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–

anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	-

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- In den privaten Grundstücken ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) in privat zu errichtenden Zisternen zu sammeln. Der Überlauf ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Angaben gemäß der festgesetzten Tabelle (siehe Festsetzung zur "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser") dürfen nicht unterschritten werden.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Die "Stellungnahme zur Starkregenvorsorge Baugebiet „Kirchberg Nr. 4a“, Waltenhofen" der Kling Consult GmbH kommt zu dem Schluss, dass durch das Plangebiet keine Umlenkung der derzeitigen Fließwege, welche ggf. negative Auswirkungen auf Dritte ergeben könnten, zu erwarten sind (siehe Erläuterungsbericht in der Fassung vom 24.08.2023).

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Zudem fällt durch die Rodung von einzelnen Gehölze die Frischluftbildung im Gebiet weg. Die kann jedoch durch die Neupflanzung von Gehölzen auf lange Sicht ausgeglichen werden. Durch die neuen Baukörper kommt es insbesondere in den Sommermonaten zu einer geringfügigen Erhöhung der Wärmeabstrahlung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

- Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine Beeinträchtigung. Die wirksamen Luftaustauschbahnen hangabwärts werden nicht in ihrer Funktion gestört.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Straße "Kirchberg" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- 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.
- Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt und ist zudem im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen (z.B. Hochwasser angepasste Bauweise). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Gehölzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Durch die in Ortsrandlage sowie erhöhter Exposition geplanten Baukörper, erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche und den Grünten).
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, sind im Bereich der privaten Baugrundstücke Gehölzpflanzungen umzusetzen. Insbesondere nach Süden ist durch die Pflanzung von Sträuchern eine Eingrünung vorzusehen. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Die Begrenzung der Gebäudehöhen im Plangebiet stellt sicher, dass sich die geplante Bebauung in die dörflichen Strukturen einfügt.
- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte

und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Durch die getroffene Einschränkung sind anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, grundsätzlich möglich, während gleichzeitig ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandvorverlagerung	–
Entfernung einzelner Gehölze	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen.
- Die überplante Fläche geht im Zuge des Vorhabens für die Produktion landwirtschaftlicher Lebensmittel verloren und schwächt damit auch den Erhalt regionaler Betriebe. Durch die Bebauung gehen vom Plangebiet künftig keine Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen mehr aus. Da die umgebenden Grünlandflächen jedoch weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, ist auch in Zukunft mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Arbeiten zu rechnen. Diese müssen von den Anwohnern unentgeltlich akzeptiert und entschädigungslos hingenommen werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden. Nach der "Umgebungslärmkartierung 2017 an

den Hauptverkehrsstraßen in Bayern" sowie der schriftlichen Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, Sachgebiet Technischer Umweltschutz, vom 28.12.2022, ist im geplanten Gebiet mit keinen schädlichen Lärmimmissionen seitens der B19 zu rechnen. Auch der Betrieb der südöstlich befindlichen freiwilligen Feuerwehr hat keine negativen Auswirkungen, da sich diese bereits an maßgebliche Richtwerte der unmittelbaren Umgebung hält und der Lärm von Rettungseinsätzen als sozialadäquat zu bewerten ist. Durch die Bebauung kommt es zu einer geringfügigen Verkehrszunahme (Anliegerverkehr). Hieraus resultieren keine Beeinträchtigungen für die Anwohnerschaft.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastung 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".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete sowie 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.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Wohngebiete 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.

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

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

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist aufgrund der voraussichtlichen Grundstückszuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

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

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

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

7.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann wie nachfolgend dargelegt in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden.

7.2.4.2 Planungsvoraussetzungen (Leitfaden Punkt 0):

– Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan: ja

7.2.4.3 Vorhabenstyp (Leitfaden Punkt 1):

– Größe des Geltungsbereiches: $0,22 \text{ ha} \leq 2 \text{ ha}$

– Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet

– Maß der baulichen Nutzung: GRZ im Durchschnitt $0,28 \leq 0,30$; ja

7.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (Leitfaden Punkt 2):

– Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben: ja (Intensivgrünland, Gartenflächen, geschotterte Flächen)

– Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung werden im Bebauungsplan vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen" unter Ziffer 7.2.4.10

7.2.4.5 Schutzgut Boden (Leitfaden Punkt 3):

– Die Flächeninanspruchnahme und der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen begrenzt: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen" unter Ziffer 7.2.4.10

7.2.4.6 Schutzgut Wasser (Leitfaden Punkt 4):

– Ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser liegt vor: ja

– Quellen, Quellfluren, Wasser führende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt: ja

- Geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind im Baugebiet vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen" unter Ziffer 7.2.4.10
- 7.2.4.7 Schutzgut Luft/Klima (Leitfaden Punkt 5):
- Die Planung berücksichtigt Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete: Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.
- 7.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild (Leitfaden Punkt 6):
- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an: ja, im Norden und Westen
 - Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche: Es werden keine dieser Bereiche beeinträchtigt.
 - Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen" unter Ziffer 7.2.4.10
- 7.2.4.9 Die so genannte vereinfachte Vorgehensweise kann daher angewandt werden. Die vereinfachte Vorgehensweise beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres Vorgehen (Regelverfahren) zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden demnach verbindlich vorgesehen.
- 7.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,28
 - Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
 - Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der festgesetzten Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und zwei Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Gehölze sind bevorzugt in südliche und östliche Richtung zu pflanzen, um in diesen Himmelsrichtungen eine gewisse Eingrünung zu bewirken. Ausgenommen hiervon ist Grundstück Nr. 3. Die in der Planzeichnung eingetragenen Sträucher können nicht auf diese Festsetzung angerechnet werden, da diese der Schaffung eines Puffers zum angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil dienen.
 - Zu pflanzende Sträucher, verbindlicher Standort gemäß Eintrag in der Planzeichnung; es sind ausschließlich Gehölze aus der festgesetzten Pflanzliste

zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenspflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o. g. Erkrankungen sind.
- Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen: Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- In den privaten Grundstücken ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) in privat zu errichtenden Zisternen zu sammeln. Der Überlauf ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Angaben gemäß der festgesetzten Tabelle (siehe Festsetzung zur "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser") dürfen nicht unterschritten werden.
- 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.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- 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.

- Dächer mit einer Dachneigung unter 3° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.

7.2.4.11 Die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen sind damit ausgeglichen bzw. können auf ein Mindestmaß reduziert oder vermieden werden. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

7.2.5.1 Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen für Familien zu erschließen und so die Abwanderung in andere Gemeinden oder das Umland zu reduzieren. Die Fläche ist eine der letzten Möglichkeiten, im Gemeindegebiet Wohnungsbau für Familien zu ermöglichen. Zudem ist der Bereich durch die Straße "Kirchberg" bereits erschlossen.

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

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

- 7.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 7.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 7.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):
- 7.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Waltenhofen als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 7.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 7.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet am südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Martinszell" ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 0,22 ha.
- 7.3.3.2 Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Martinszell" der Gemeinde Waltenhofen. Nördlich schließt es an bestehende Wohnbebauung an, östlich und südlich an landwirtschaftlich genutztes Grünland. Westlich angrenzend verläuft die Straße "Kirchberg". Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten in Richtung der Iller stark ab.
- 7.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

- 7.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die geplante Versiegelung und den notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen im Hangbereich sowie beim Schutzgut Landschaftsbild aufgrund der etwas exponierten Hanglage.

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung zu vermindern, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Zum Schutz des Landschaftsbildes sind im Gebiet Gehölzpflanzungen umzusetzen, welche für eine Ein- und Durchgrünung sorgt. Hierzu sind heimische und standortgerechte Gehölze aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.

- 7.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Die so genannte vereinfachte Vorgehensweise kann daher angewandt werden. Die vereinfachte Vorgehensweise beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres Vorgehen (Regelverfahren) zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden demnach verbindlich vorgesehen (siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen" unter Ziffer 7.2.4.10).

Die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen sind damit ausgeglichen bzw. können auf ein Mindestmaß reduziert oder vermieden werden. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

- 7.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

- 7.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

7.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

7.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Waltenhofen)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Waltenhofen
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zu den Zielen des Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden), des Regionalen Planungsverband Allgäu (zu den Zielen des Landesentwicklungsprogramm Bayern, zu den Inhalten des Flächennutzungsplanes, zum Ausschluss störender Stützmauern, zur Höhenfestsetzung, zur festgesetzten GRZ, zum Erhalt der angrenzenden Heckenstruktur, zu den festgesetzten Gehölzpflanzungen in den privaten Grundstücken sowie zum Landschaftsbild), des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Kempten (zu Emissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und Duldung dieser, zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, zu Ausgleichsflächen und Gestaltung von Ausgleichsmaßnahmen), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten und Bodenschutz, zur Wasserversorgung, zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, zu Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebieten sowie zu wild abfließendem Wasser/Starkregen) sowie des Landratsamtes Oberallgäu zu den Sachgebieten Bauleitplanung (zu den Inhalten des Flächennutzungsplanes sowie zur Verfahrenswahl), Ortsplanung (zum Ausschluss störender Stützmauern, zur Höhenfestsetzung, zur festgesetzten GRZ), Naturschutz (zum Erhalt der angrenzenden Heckenstruktur, zu den festgesetzten Gehölzpflanzungen in den privaten Grundstücken sowie zum Landschaftsbild) sowie technischer Umweltschutz (zu Straßenlärmimmissionen, zu bestehenden Lärmschutzmaßnahmen, zu Emissionen umliegender Gewerbebetriebe und der Feuerwehr)

- Baugrundgutachten vom 13.01.2022 der Kling Consult GmbH in Krumbach (Schwaben) (zu allgemeine Themen, zur Durchführung der Untersuchungen, zu den Ergebnissen der Untersuchungen und Untergrundbeurteilung, zu den bautechnischen Folgerungen sowie zur Schlussbemerkung)
- Stellungnahme zur Starkregenvorsorge Baugebiet „Kirchberg Nr. 4a“, Waltenhofen der Kling Consult GmbH, Erläuterungsbericht in der Fassung vom 24.08.2023
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Am Kirchberg" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 08.08.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da das neu geplante Wohnbauquartier zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung. Für Garagen und Carports sind generell andere Dachformen zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.
- 8.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.
- 8.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung, orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung nördlich des Plangebietes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 8.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breitenverhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o. g. Gründen wäre auch hier der Vollzug aufgrund der u. U. nicht eindeutig bestimmbareren Bezugsgrößen in Frage gestellt.

- 8.1.1.7 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.
- 8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)
- 8.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die schwierige Geländesituation vor Ort zu ermöglichen. Der angeführte Maximalwert zur Geländeabtrag bzw. Geländeauftrag kann nur ausgeschöpft werden, sofern die anderen Vorschriften zu diesem Punkt eingehalten sind. Die Maximalausschöpfung dürfte daher den Ausnahmefall darstellen.
- 8.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.
- 8.1.2.3 Die Zulässigkeit von Stützkonstruktion innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen 1 und 2) dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern und nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden. Der Abstand der Stützkonstruktion (Baugrenzen 2) wirkt als gestalterische Element auf das Ortsbild ein. Aufgrund der topographischen Situation und der baulichen Notwendigkeit für Stützkonstruktionen entlang der Erschließungsstraße, sind diese von den Vorschriften nicht betroffen. Gerade zu den Freiflächen orientierte "tote Stützmauern" können eine erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung negativ beeinflussen.
- 8.1.2.4 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rank-pflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,22 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,21	95,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,01	4,5 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Kempten

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerk GmbH

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben Kempten-Oberallgäu GmbH EKO, Betriebsstelle Kempten

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft

9.2.2.7 Durch die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Kirchberg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 15.01.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24.01.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.01.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.01.2024 enthalten):

- Ergänzung der Festsetzung unter 2.15 "Installation von Photovoltaikanlagen"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Nordosten auf
das Plangebiet und die
Hanglage



Blick von Norden auf
das Plangebiet in Rich-
tung Süden



Blick von Süden auf das
Plangebiet in Richtung
Norden an der anschlie-
ßenden Bestandsbebau-
ung



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.06.2022. Der Beschluss wurde am 09.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Überleitungsbeschluss

Die Überleitung des Aufstellungsverfahrens zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Am Kirchberg" aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zur Unionswidrigkeit des § 13b BauGB in das Regelverfahren erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.10.2023.

11.3 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 12.12.2022 bis 06.01.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.12.2023 bis 08.01.2024 (Billigungsbeschluss vom 06.11.2023; Entwurfsfassung vom 02.11.2023; Bekanntmachung am 24.11.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

11.4 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 12.12.2022 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 10.11.2023 (Entwurfsfassung vom 02.11.2023; Billigungsbeschluss vom 06.11.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 24.01.2024 über die Entwurfsfassung vom 15.01.2024.

Waltenhofen, den **29. Jan. 2024**


.....
(Eckhard Harscher 1. Bürgermeister)

11.6 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Kirchberg" in der Fassung vom 15.01.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.01.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Waltenhofen, den **06. Feb. 2024**


.....
(Eckhard Harscher 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Kirchberg" ist damit in Kraft getreten. Sie mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waltenhofen, den **16. Feb. 2024**


.....
(Eckhard Harscher 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 02.11.2023

Plan geändert am: 15.01.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung

Florian Krug

Landschaftsplanung

Martin Werner

Immissionsschutz

Jonathan Beer

Artenschutz

Gregor Wolf

Verfasser:

i. A. P. Krug

(i.A. Florian Krug)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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