

Gemeinde Waltenhofen

4. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Maierhof-Memholz"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 7
4	Hinweise und Zeichenerklärung 8
5	Satzung 16
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 18
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 24
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 31
9	Begründung – Sonstiges 32
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 34
11	Begründung – Bilddokumentation 35
12	Verfahrensvermerke 37

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

- 2.1 GRm² **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 **Maximale Firsthöhe** Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,00 m über dem Gelände. Sie wird bestimmt über den Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)
- 2.3 **Bauweise** Es sind ausschließlich **Einzelhäuser** zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)
- 2.4  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Im Bereich der 4. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Maierhof-Memhölz" sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachten 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)
- 2.6  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.7  **Einfahrt/Ausfahrt**; für den jeweiligen Grundstücksabschnitt ist die Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 **Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich**
Im Geltungsbereich ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, vorrangig auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.9  **Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**;
Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:
 - Anlage einer Streuobstwiese durch die Pflanzung von 8 Obsthochstämmen im Abstand von etwa 10 m (siehe Planzeichnung)
 - Entwicklung einer blütenreichen Extensivwiese durch behutsames Aushagern der Fläche (moderate Festmistzugabe) und durch Ein-saat einer gebietsheimischen Saatgutmischung
 - Die Ausgleichsfläche ist durch eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts extensiv und fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- Auf die flächige Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten; die gezielte Düngung der einzelnen Obstbäume ist zulässig. Die moderate Zugabe von Festmist zur Aushagerung der Fläche ist zulässig.
- Die Ausgleichsfläche im Bereich nördlich der geplanten Baufenster ist nach Süden und nach Norden durch geeignete Maßnahmen (z.B: Pfosten) abzugrenzen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens bis zum Ende des Folgejahres nach Baubeginn umzusetzen.
- Die gepflanzten Gehölze sind zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang sind diese umgehend durch eine entsprechende Pflanzung eines Obsthochstammes zu ersetzen.
- Die Umsetzung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu mitzuteilen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Maierhof-Memholz" der Gemeinde Waltenhofen

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

3

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

3.1 Landschaftsschutzgebiet "Niedersonthofener See"

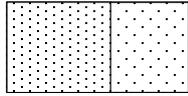
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Niedersonthofener See" (Nr. 00183.01).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

Hinweise:

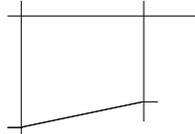
Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.

4.1



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



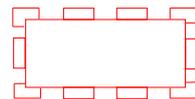
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.4



Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil "Maierhof Memhölz" der Gemeinde Waltenhofen (siehe Planzeichnung);

4.5

2 3 6

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.6

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).

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.7

Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei

Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

4.8 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser 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.

4.9 Insektenvielfalt

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen verwendet werden. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen.

Es sollten nur Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3%).

4.10 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Südöstlich der Baufelder befinden sich zwei Apfelbäume. Diese stellen potenzielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse dar. Es ist darauf zu achten diese Bäume zu erhalten.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber vom 22.10.2020.

- 4.11  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)
- 4.12 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**
 Obstbaumsorten, 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 Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (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.
- 4.13  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier Niederspannungsfreileitung zur Versorgung der umliegenden Gebäude, wird im Zuge der Planung verlegt (siehe Planzeichnung)
- 4.14 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
 Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich" 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 (NWFreiV)) 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 sind Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. unzulässig.

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.

4.15 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 eventuell anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot 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.

Die Abfallhierarchie beim Bodenaushub nach § 6 KrWG ist einzuhalten. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 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.

4.16 Altlasten

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen ist im überplanten Bereich auf Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit zu achten (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.). Werden solche Auffälligkeiten bemerkt, ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub sind entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und

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

4.17 Starkregen und wild abfließendes Wasser

Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkregen zu achten. Es wird empfohlen im Einzelfall die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei einer Risikoanalyse zu beachten. Des Weiteren wird empfohlen die Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk sollte dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen gelegt werden. Tiefgaragenabfahrten sollten so ausgebildet werden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden können. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Auftreten wildabfließenden Wassers und die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.

4.18 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an

den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Die ortsplanerisch vertretbare Höhenlage des Gebäudes wird im Baugenehmigungsverfahren zwischen Bauherr, Gemeinde und Landratsamt abgestimmt und festgelegt.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waltenhofen die 4. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Maierhof-Memhölz" in öffentlicher Sitzung am 29.09.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Maierhof-Memhölz" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 18.08.2021.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung im Teilbereich der Fl.-Nrn. 236 richtet sich nach den in der Einbeziehungs-Satzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 4. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Maierhof-Memhölz" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.08.2021. Der 4. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung wird die Begründung vom 18.08.2021 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

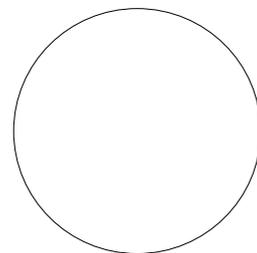
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die 4. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Maierhof-Memhölz" der Gemeinde Waltenhofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Waltenhofen, den

.....
(Hr. Harscher, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Maierhof-Memhölz" dient der Umsetzung von zwei Wohngebäuden am nordöstlichen Ortsrand von Memhölz.
- 6.1.1.2 Das Plangebiet grenzt nordöstlich an bereits bestehende Bebauung und umfasst einen Teilbereich der Fl.-Nr. 236, Gemarkung Memhölz.
- 6.1.1.3 Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereichsfläche einzustufen. Geplant ist der Bau von zwei Wohngebäuden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Das Plangebiet wird dadurch in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen.

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Memhölz. Im Süden wird er von der Kreisstraße "OA 22" begrenzt. Die Flächen östlich sowie nordöstlich des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt ein Bolzplatz (Grünland mit zwei Toren) an. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Streuobstwiese auf einem leicht nach Süden geneigten Hang. Direkt angrenzend im Westen befindet sich ein Gasthof mit Pension. Jenseit davon sowie nördöstlich befindet sich Wohnbebauung. Im Süden, jenseits der Straße, befindet sich eine Hofstelle.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 236 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech Vorbergen geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude, jedoch zahlreiche den Ortsrand prägende Obstbäume. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind leicht nach Süden geneigt.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Durch die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung zweier Einfamilienhäuser geschaffen werden. Der Gemeinde Waltenhofen liegt eine konkrete Anfrage des Grundstückseigentümers für diesen Bereich vor. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 6.2.2.2 Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB eingehalten sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägte und dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsfläche. Diese soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden. Die Fläche grenzt im Westen an die rechtsverbindliche Ortsabrundungssatzung "Maierhof Memhölz" an. Dass das Nachbargrundstück westlich des Plangebietes derzeit noch unbebaut ist, sieht die Gemeinde als unschädlich an, da die weitere Umgebungsbebauung (jenseits der nordwestlich gelegenen Straße (Fl.-Nr. 235/2), Wohnbebauung) eine ausreichende bauliche Prägung auf die Fläche entfaltet. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine hinreichend konfliktfreie Nutzung durch die geplante Bebauung möglich ist.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Waltenhofen als allgemeiner ländlicher Raum.
 - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

- A III 1/ A III 2/
A III 3 Bestimmung der Gemeinde Waltenhofen als Unterzentrum und Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung sowie als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft nordöstlich des Plangebietes.

6.2.3.5 Die Gemeinde Waltenhofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (überarbeitete Fassung vom 27.11.2002). Die überplanten Flächen werden hierin als "Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4 BauGB)" sowie als "Streuobst" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

6.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Andreas in Memhölz und Ihrer Vorgängerbauten. Im Bereich dieses Bodendenkmals und in seinem Umkreis sind keine Eingriffe in den Boden vorgesehen bzw. zulässig.

6.2.3.7 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 die Einbeziehung einer im Ortsteil "Memhölz" östlich gelegene Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zweier Einzelwohnhäuser zu schaffen. Durch die Wahl des Planungsinstruments "Einbeziehungssatzung" soll im Ortsteil "Memhölz" zusätzliches Baurecht geschaffen werden, um der konkreten Anfrage eines ortsansässigen Grundstückseigentümers gerecht zu werden. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße "OA 22".

6.2.4.2 Für das Plangebiet soll erreicht werden, dass die geplante bzw. mögliche Nutzung innerhalb des zu überplanenden Bereiches sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

6.2.4.3 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungs-Satzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.

6.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Die Festsetzungen schaffen Vorgaben für die Bebauung und orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden im Ort und dem landschaftstypischen Erscheinungsbild des Oberallgäus.

6.2.5.2 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die sensible Ortsrandlage erforderlich. Da die Grundflächen der Häuser in der Umgebung variieren und einen Richtwert von 150 m² (der Größe eines Einfamilienhauses in der Umgebung) überschreiten, wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche die Verträglichkeit der Neubauten am Ortsrand gewährleistet.

6.2.5.3 Die Festsetzung einer Firsthöhe schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

6.2.5.4 In Anlehnung an die umgebende Bebauung und mit Rücksicht auf die Lage des Grundstücks am Ortsrand sind nur Einzelhäuser zulässig. Zudem wird eine Einbindung des neu entstehenden Gebäudes in die vorhandene städtebauliche Situation gewährleistet.

6.2.5.5 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer Firsthöhe, die von der umgebenden Bebauung abgeleitet wurde, geregelt wird.

- 6.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie eine geeignete Situierung der hinzutretenden Baukörper in Hinblick auf die bestehende Ortsrandbebauung sowie die erforderlichen Abstände zur angrenzenden Straße schaffen. Gleichzeitig wurde Rücksicht auf vorhandene Gehölzstrukturen genommen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, da dies ebenfalls die umgebende Wohnbebauung widerspiegelt. Nicht überdachte Stellplätze sind jedoch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 6.2.5.7 Die Beschränkung der Wohnungsanzahl für Gebäude ist nicht erforderlich.
- 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 Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.6.1 Der zu überplanende Bereich ist über die angrenzende Erschließungsstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.6.2 Die Zufahrt zu beiden Grundstücken ist so festgesetzt, dass beide Häuser von der Kreisstraße gleichermaßen gut erreichbar sind. Zusätzlich ist die Ein- und Ausfahrt auf diese Fläche ausschließlich auf besagte Stelle begrenzt. Hierzu wird die Festsetzung "keine baulichen Anlagen/Einrichtungen" unterbrochen.

6.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.7.1 Es wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße OA 20 ein. Diese wurden in einer immissionsschutzfachlichen Voruntersuchung des Landratsamtes Oberallgäu vom 31.03.2020 betrachtet. An den zur Straße hin orientierten Gebäudefassaden der beiden geplanten Gebäude sind auf der Grundlage einer Berechnung nach RLS-90 Lärmpegel von 60 dB(A) tagüber und 51 dB(A) nachts zu erwarten. Somit wird der nächtliche Orientierungswert von 50 dB(A) für ein Dorf-/Mischgebiet um 1 dBA) geringfügig überschritten. Nach der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster und Lärmpegeln von über 45 dB(A) ein gesunder Nachtschlaf nicht mehr gewährleistet. Die Grundrisse sind daher so zu planen, dass die zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zur Kreis-Straße hin orientiert werden.

Südlich der geplanten Bebauung befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit Milchvieh-Haltung. An den geplanten, an die Landwirtschaft heranrückenden Wohngebäuden können gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der landwirtschaftlichen Gerüche sichergestellt werden, da sich diese außerhalb des Radius von 27 m um den Dunstkamin des Stalles befinden.

Der Heulüfter an der Nordost-Fassade der Tenne soll an zwei Seiten (z.B. mit Dicken OSB-Platten) umhaust und das Innere der Umhausung mit offenporigem, schallabsorbierendem Material verkleidet werden. Somit ist hinsichtlich der Lärmimmissionen mit keinen Nutzungskonflikten zu rechnen.

In einem Abstand von ca. 44 m befindet sich ein Bolzplatz. Aufgrund der Entfernung ist mit keinen Nutzungskonflikten zu rechnen.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Gaststätte und Pension (Hs.-Nr. 30). Der Wohnteil des landwirtschaftlichen Anwesens (Hs.-Nr. 28) ist jedoch deutlich näher zu der Gaststätte orientiert als die geplante Wohnbebauung. Die geplante Wohnbebauung führt daher zu keiner größeren Beschränkung der Gaststätte/Pension.

Westlich der geplanten Bebauung auf der Fl.-Nr. 225/2 befindet sich eine Trafostation. Gemäß Stellungnahme des Stromversorgers (AllgäuNetz GmbH & Co. KG) wird der Grenzwert der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) bereits im Nahbereich der Station eingehalten. Die Feldstärken im Geltungsbereich liegen weiter unter dem gültigen Grenzwert. Negative Auswirkungen auf die geplante Bebauung durch die Trafostation sind daher nicht zu erwarten.

6.2.8 Geologie

- 6.2.8.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 3 BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

- 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

- 7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Memhölz. Im Süden wird der zu überplanende Bereich von der Kreisstraße "OA 22" begrenzt. Die Flächen östlich sowie nordöstlich des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt ein Bolzplatz (Grünland mit zwei Toren) an. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Streuobstwiese auf einem leicht nach Süden geneigten Hang. Direkt angrenzend im Westen befinden sich ein Gasthof mit Pension sowie zahlreiche Gehölze. Jenseit davon sowie nördöstlich befindet sich Wohnbebauung. Im Süden, jenseits der Straße, befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.
- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine am Ortsrand gelegene Streuobstwiese. Artenschutzrechtlich relevante Arten konnten innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden. Lediglich zwei südöstlich der Baugrenze liegende Obstbäume weisen Risse und Spalten auf, die potentielle Habitate für strenggeschützte Arten darstellen können (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 22.10.2020, ergänzt am 18.05.2021).
- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 212 m weiter südlich ("Mittlerer Inselfee (Niedersonthofener Seengruppe)", Nr. 8327-0236, Teilfläche 1). Die nächstgelegene Teilfläche des FFH-Schutzgebietes "Naturschutzgebiet 'Widdumer Weiher' und Wasenmoos" (Nr. 8327-372) liegt etwa 2,6 km südöstlich der zu überplanenden Fläche. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Niedersonthofener See" (Nr. 00183.01). Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten geprägt, es handelt sich um eine

würmeiszeitliche Moräne (Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)). Aus dem anstehenden Till hat sich vorherrschend Braunerde, gering verbreitete Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) mittlerer Fruchtbarkeit entwickelt. Die Fläche wird als Streuobstwiese genutzt. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber durch das Mähen geringfügig anthropogen überprägt. Auf Grund der derzeitigen Wiesenutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Da es sich um einen nach leicht nach Süden geneigten Hang handelt, kann es bei Starkregen zu oberflächigen Abfluss von Regenwasser kommen. Der Gemeinde liegen bezüglich in der Vergangenheit abgelaufener Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse keine gesicherten Erkenntnisse vor. Gemäß den Besitzern der Fläche und der Gemeinde kam es in der Vergangenheit in diesem Bereich zu keinen Überschwemmungen oder Beeinträchtigungen von Starkregenereignissen. Das Plangebiet liegt zudem nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; die Obstbäume tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um eine Streuobstwiese in östlicher Ortsrandlage eines Teilortes 300 m südlich des Hauptortes Memhölz. Auf dem leicht geneigten Südhang stehen zahlreiche Obstbäume, die einen für das Oberallgäu typischen Ortsrand bilden. Direkt südlich des Plangebietes sowie nordwestlich und nordöstlich der Planfläche verläuft ein Wanderweg. Ebenso nordwestlich verläuft ein Radweg. Die Fläche ist sowohl von der Kreisstraße, der freien Landschaft im Nordwesten und Osten als auch von den Wander- und Radwegen sehr gut einsehbar. Auch von der Wohnbebauung sowie von der landwirtschaftlichen Hofstelle her kann die Fläche sehr gut eingesehen werden. Auf Grund der Ortsrandlage sowie auf Grund der Ensemblewirkung der Obstbäume ist die Fläche für das Landschaftsbild von hoher Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Streuobstwiese vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Durch die Errichtung der Baukörper werden Obstbäume innerhalb des Plangebietes gerodet. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Bei der Begehung eines Biologen konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen werden (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 22.10.2020). Da es sich um eine hochwertige Streuobstwiese handelt (Bäume teilweise älter als 30 Jahre), ist der Eingriff in das Schutzgut dennoch als hoch einzustufen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischenliegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen.

Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch der Naturhaushalt geschädigt, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört, eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert, das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder der Naturgenuss oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird. Unter Erlaubnisvorbehalt stehen u.a. folgende Handlungen: Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung oder der Errichtung gleichgestellte Maßnahmen, Errichtung von Einfriedigungen, Verlegen oder Ändern von ober- oder unterirdischen Leitungen aller Art, Anlage oder Veränderung von Straßen, Wegen, Plätzen oder anderen Verkehrswegen. Diese Handlungen bedürfen somit der schriftlichen Erlaubnis des Landratsamtes Oberallgäu als Untere Naturschutzbehörde und können nur zugelassen werden, wenn sie keine Wirkungen der in § 5 LSG-VO (o.g. Verbote) genannten Art zur Folge haben oder solche Wirkungen durch Auflagen oder Bedingungen abgewendet werden können (§ 6 Abs. 3 LSG-VO). Zur langfristigen Sicherung der Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes wurde eine planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in die Einbeziehungssatzung aufgenommen, obwohl die Satzung an sich noch kein Baurecht schafft. Diese setzt fest, dass innerhalb des Geltungsbereichs ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die künftige Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin dem bisherigen Charakter des Ortsteiles von Memhölz entspricht. Nicht dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Vorhaben werden somit bereits durch die Satzung ausgeschlossen. Dennoch sind weiterhin im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zwingend die in der LSG-VO aufgeführten Verbote zu berücksichtigen und die Vorhaben unter Berücksichtigung des Schutzzweckes zu planen. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, sollten im Rahmen der

Baugenehmigung(en) zudem eingrünende Maßnahmen (z.B. Pflanzungen von Obstbaum-Hochstämmen) zur Minimierung des Eingriffs vorgesehen werden. Dadurch kann auch eine Beeinträchtigung des Naturgenusses und des besonderen Erholungswertes der Landschaft vermieden werden. Insgesamt läuft eine mögliche Bebauung daher nicht dem Schutzzweck des Gebietes zuwider.

- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich lediglich um zwei Baugrundstücke handelt.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, vorrangig über die belebte Bodenzone (Mulden, Rigolen oder über Flächen) versickert werden. Das Abwasser wird über das gemeindliche Trennsystem mit Abführung zur Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten beseitigt.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im Plangebiet bestehenden Obstbäume entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung dieser Bäume. Dieser Verlust an Frischluftproduktion wird jedoch durch die Ausgleichspflanzungen wieder ausgeglichen. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet teilweise unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung für die umliegenden Häuser und die Straße. Die Bebauung verlagert den östlichen Ortsrand nördlich der Kreisstraße etwas weiter hinaus. Südlich der Kreisstraße befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die in etwa gleich weit in Richtung Osten liegt wie die zukünftige Bebauung. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger und die Erlebbarkeit des Ortsrandes begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.3 zu erhaltende Bäume: Um den wertvollen Bestand der Streuobstwiese teilweise zu sichern und gleichzeitig einen Teil der Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, werden drei Obstbäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- 7.2.3.4 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern wird außerdem empfohlen die restlichen Obstbäume, wenn möglich, zu erhalten.

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 zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Von der 4. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung betroffen ist eine Teilfläche der Fl.-Nr. 236, Waltenhofen, Memhölz. Die überplante Fläche umfasst insgesamt 2.234 m². Die gesamte Fläche wird als Streuobstwiese genutzt. Als auszugleichende Fläche wird der gesamte Geltungsbereich abzüglich der darin enthaltenen Ausgleichsfläche herangezogen.
- 7.2.4.2 Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 7.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 7.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um einen Streuobstbestand (Obstwiese), der teilweise älter als 30 Jahre ist. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1c.
- 7.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um einen anthropogen überprägten Boden mit Obstbäumen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 7.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

- 7.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein gut druchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 7.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen Bereich am bisherigen Ortsrand mit landschaftlich hochwertigen Strukturen (Streuobstbäumen) mit Ensemblewirkung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1c.
- 7.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen lässt sich keine einheitliche Gesamt-Zuordnung vornehmen. Für die Bereiche Boden, Wasser sowie Klima und Luft erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II). Für die Bereiche Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1c, mittlerer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).
- 7.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).
- 7.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes östlich und südlich der Baugrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der maximalen zulässigen Grundfläche auf 150 m²
 - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Teilweiser Erhaltung der Ensemblewirkung am Ortsrand durch den Erhalt und die Neupflanzung von Obstbäumen (Schutzgut Landschaftsbild)
- 7.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,0 (Feld B III, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 2.234 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.234 m².
- In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Streuobstwiese	B III	1,0	2.234	2.234
Summe			2.234	2.234

- 7.2.4.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 236 der Gemeinde Waltenhofen, Gemarkung Memhölz.
- 7.2.4.14 Als interne Maßnahme wird eine Umwandlung des vorhandenen Intensivgrünlandes in eine Fläche mit heimischen und standortgerechten Obstbäumen angestrebt. Es sind acht Obsthochstämme in einem Mindestabstand von 10 m innerhalb der Ausgleichsfläche zu pflanzen. Gleichzeitig findet eine Extensivierung dieser Fläche statt. Der Nährstoffgehalt des Bodens ist durch eine behutsame Aushagerung (z.B. durch eine moderate Festmistzugabe) zu reduzieren. Es ist nach Erreichen eines gewünschten Zielzustandes eine autochthone Saatgutmischung einzusäen und die Einsaatfläche ist nach Etablierung der eingesäten Gräser und Kräuter bei Verzicht auf Düngung zweimal im Jahr mit Abtransport des Mähguts zu mähen. Der Bereich der Ausgleichsfläche, der sich nördlich der Baugrenzen befindet, ist nach Norden und Süden hin abzugrenzen (z.B. durch Pfosten). Die Ausgleichsmaßnahmen sind des Weiteren bis zum Ende des Folgejahres nach Baubeginn umzusetzen. Bei der Neupflanzung der Obsthochstämme sollen vorrangig im Allgäu heimische Obstbäume gepflanzt werden. Die neu gepflanzten Obsthochstämme sind zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang sind diese umgehend durch eine entsprechende Pflanzung eines Obsthochstammes umgehend zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu mitzuteilen.
- 7.2.4.15 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes auf der Fl. -Nr. 236 ausgeglichen.
- 7.2.4.16 Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 8.1.1.1 Regelungen zur Gestaltung werden nicht getroffen. Auf Grund der vorgenommenen Festsetzung zur maximalen Firsthöhe, sowie des beschränkten Ausmaßes hinzutretender Baukörper, sind Fehlentwicklungen nicht zu erwarten.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, 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 und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Ortsrandeingrünung, Erhaltung von Obstbäumen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,45 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das gemeindliche Trennsystem und Abführung zur Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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: AllgäuNetz GmbH

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten, ZAK

9.2.2.6 Durch die 4. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Maierhof-Memhölz" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, das gemeindliche Trennsystem zur Beseitigung des Abwassers

und die Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

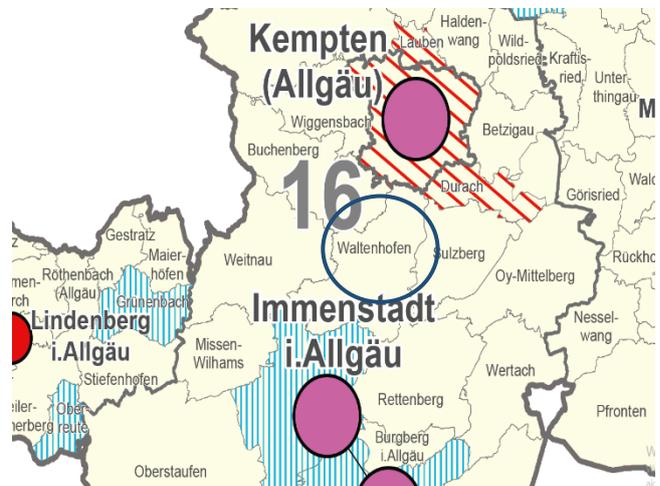
9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

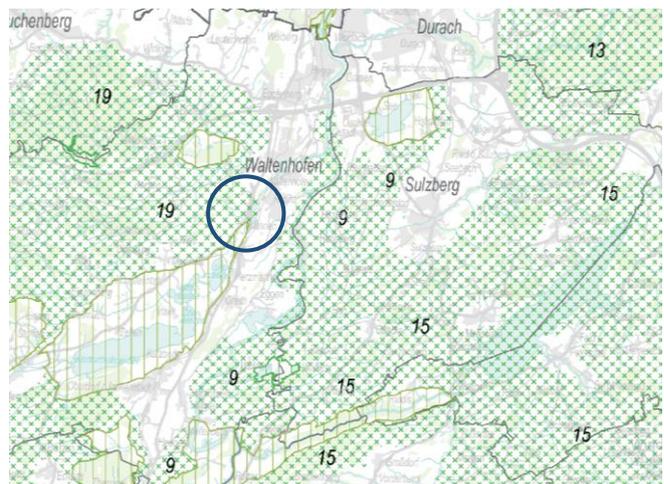
9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.08.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun 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 29.09.2021 enthalten):

- Herausnahme der Örtlichen Bauvorschriften zu "Abstandsflächen"
- Aufnahme von Höhenlinien in die Planzeichnung
- Ergänzung des Hinweises "Ergänzende Hinweise"
- Änderung des Hinweises "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser"
- Änderung des Hinweises "Haupt-Versorgungsleitungen"
- Änderungen der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (xxx)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Nordwesten nach Südosten (innerhalb des Plangebietes)



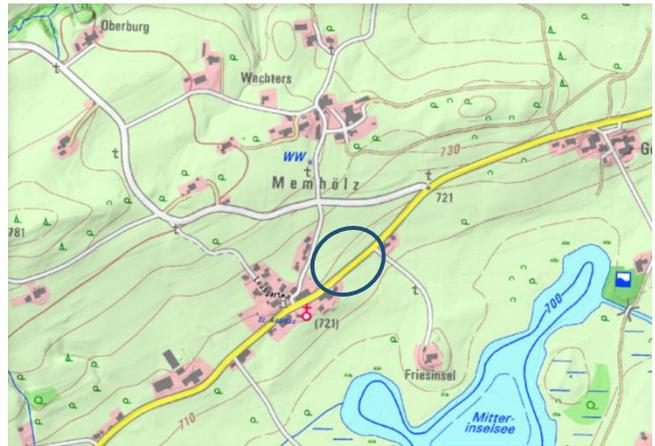
Blick von Süden nach Nordosten



Blick von Süden nach Norden



Verortung der
Ausgleichsfläche



Blick auf die
Ausgleichsfläche



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.12.2020. Der Beschluss wurde am 05.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Waltenhofen, den

.....
(Hr. Harscher, Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 (Billigungsbeschluss vom 08.02.2021; Entwurfsfassung vom 22.01.2021; Bekanntmachung am 05.03.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 20.05.2021 (Billigungsbeschluss vom 21.06.2021; Bekanntmachung am 25.06.2021) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Waltenhofen, den

.....
(Hr. Harscher, Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 17.02.2021 (Entwurfsfassung vom 22.01.2021; Billigungsbeschluss vom 08.02.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 20.05.2021 (Billigungsbeschluss vom 21.06.2021; Anschreiben vom 23.06.2021) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Waltenhofen, den

.....
(Hr. Harscher, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.09.2021 über die Entwurfsfassung vom 18.08.2021

Waltenhofen, den
.....
(Hr. Harscher, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 4. Änderung und Erweiterung der Einziehungssatzung "Maierhof-Memhölz" in der Fassung vom 18.08.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.09.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Waltenhofen, den
.....
(Hr. Harscher, Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung und Erweiterung der Einziehungssatzung "Maierhof-Memhölz" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waltenhofen, den
.....
(Hr. Harscher, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 22.01.2021
Plan geändert am: 20.05.2021
Plan geändert am: 18.08.2021

Planungsteam Sieber Consult, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Christopher Berberich
Stadtplanung	Astrid Toth
Landschaftsplanung und Projektleitung	Astrid Toth
Immissionsschutz	Daniela Wolf
Artenschutz	Franziska Steinhauser

Verfasserin:

.....

Landschaftsplanung, Sieber Consult,
Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Dipl.-Ing. Astrid Toth, MSc)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Sieber Consult Originalfassung".