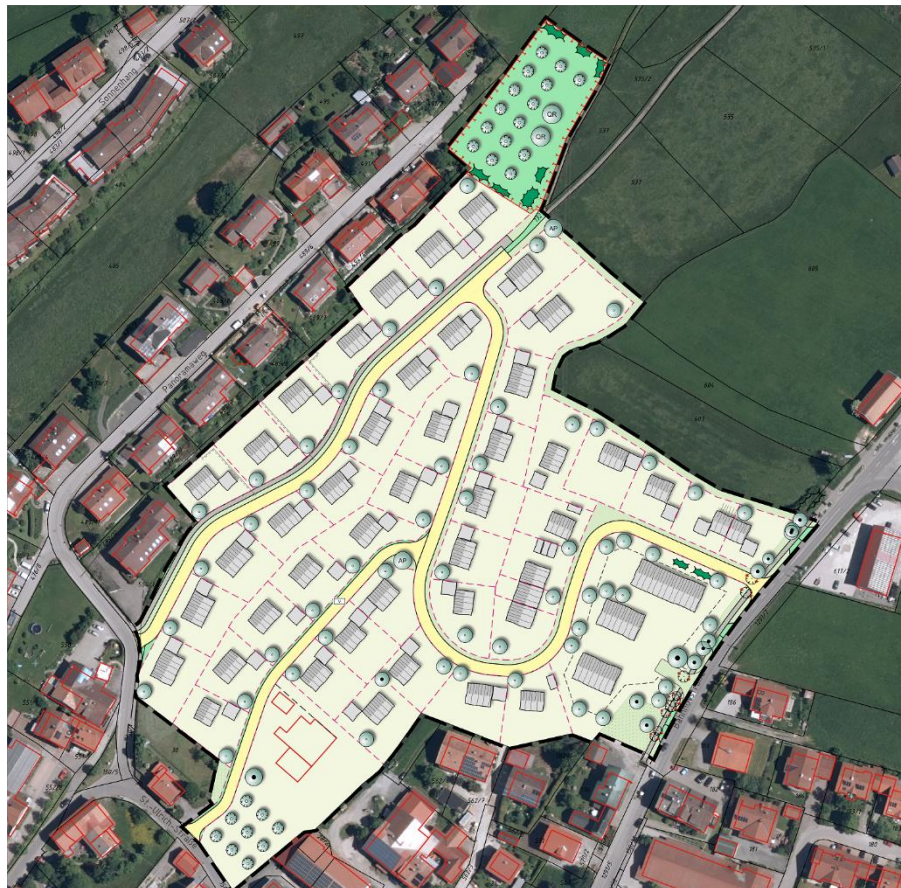


Markt Wertach

Bebauungsplan mit Grünordnung "Linzenleiten II"

Vorentwurf

Stand 04.05.2017



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Linzenleiten II"
Vorentwurf

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach



Telefon: 08365 7021-0
Telefax: 08365 7021-22
E-Mail: rathaus@wertach.de
Web <http://www.wertach.de>

Vertreten durch: Bürgermeister Eberhard Jehle

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars.consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| Präambel | 2 |
| 1.1 Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 1.2 Bestandteile der Satzungen | 2 |
| 1.3 Ausfertigungsvermerk | 2 |
| 1.4 Inkrafttreten | 3 |
| | |
| Satzung | 4 |
| | |
| 1 Rechtsgrundlagen | 4 |
| 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO) | 5 |
| 2.1 Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.3 Bauweise und Baugrenzen | 6 |
| 2.4 Verkehrsflächen | 8 |
| 2.5 Grünflächen, Grünordnung | 8 |
| 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung | 10 |
| 2.1 Bodenmodellierung, Niederschlagswasser, Versiegelung | 13 |
| 2.2 Sonstige Festsetzungen | 14 |
| 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art 81 (BayBO) | 15 |
| 3.1 Gebäude und Nebenanlagen | 15 |
| 3.2 Stellflächen | 17 |
| 3.3 Einfriedungen | 17 |
| 4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise | 18 |

| | |
|--|-----------|
| Begründung | 24 |
| 1 Planungsanlass | 24 |
| 2 Übergeordnete Vorgaben | 25 |
| 2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan | 25 |
| 2.2 Flächennutzungsplan | 26 |
| 3 Plangebiet | 28 |
| 3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit | 28 |
| 3.2 Topographie und Baugrund | 29 |
| 3.3 Erschließung | 30 |
| 3.4 Sonstiges | 33 |
| 4 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen | 34 |
| 4.1 Städtebauliche Ziele | 34 |
| 4.2 Grünordnerische Ziele | 34 |
| 4.3 Festsetzungskonzept | 35 |
| 5 Grünordnung | 41 |
| 5.1 Bepflanzung | 41 |
| 5.2 Einfriedungen | 44 |
| 5.3 Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser | 44 |
| 6 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung | 45 |
| 7 Eingriffsregelung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich | 45 |
| 7.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung | 45 |
| 7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung | 46 |
| 7.3 Eingriffsausgleich | 49 |
| 8 Flächenkennzahlen | 52 |

PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Markt Wertach den Bebauungsplan mit Grünordnung „Linzenleiten II“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht in der Fassung vom __.__.____ beigefügt.

1.3 Ausfertigungsvermerk

Markt Wertach, den __.__.____
(Siegel)

Eberhard Jehle
1. Bürgermeister

1.4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt:

Markt Wertach, den __.__._____

(Siegel)

Eberhard Jehle,
1. Bürgermeister

SATZUNG

1 Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

III. Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509

IV. Bayerische Bauordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478)

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286)

VI. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1



Allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn.1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

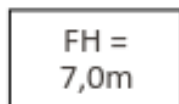
2.2.1



Zulässige Grundflächenzahl (GRZ): hier 0,35

Nach § 19 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO

2.2.2



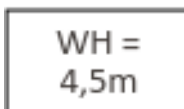
Firsthöhe (FH), Maximalmaß in m

hier 7,0

Gemessen ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

Firsthöhen entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

2.2.3



Wandhöhe (WH), Maximalmaß in m;

hier 4,5 m

Max. zulässige traufseitige Wandhöhe Meter gemessen an der Außenwand von OK FOK bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

2.2.4

FOK =
max. +0,5m

Fußbodenoberkante Erdgeschoss Hauptgebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).
als Höchstmaß, gemessen ab Höhenbezugspunkt

Die FOK des Wohngebäudes (Erdgeschoss) darf bis max. 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Für folgende Grundstücke gelten abweichend hiervon folgende Festsetzungen:

| | |
|-------|-------------|
| GS 1 | max. 1,0 m |
| GS 2 | max. 1,5 m |
| GS 3 | max. 1,5 m |
| GS 4 | max. 2,0 m |
| GS 5 | max. 2,5 m |
| GS 6 | max. 3,0 m |
| GS 7 | max. 3,0 m |
| GS 26 | max. -4,0 m |
| GS 30 | max. -1,0 m |

Die maximale Fußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße, bzw. des Gehwegs werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Für das GS 26 ist Bezugshöhe die zugeordnete (verkehrsberuhigte) Erschließungsstraße (im Nordwesten).

Für GS 30 ist die Bezugshöhe die Bahnhofstraße (Zufahrt TG).

2.2.5

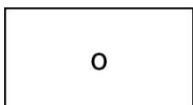





Wohneinheiten

Pro Grundstück sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Diese Regelung betrifft nicht GS 30 (Grundstück für verdichtetes Bauen). Hier wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht begrenzt.

2.3

Bauweise und Baugrenzen

-
- | | | |
|-------|---|---|
| 2.3.1 |  | Offene Bauweise |
| 2.3.2 |  | Nur Einzelhäuser zulässig |
| 2.3.3 |  | Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| 2.3.4 |  | Baugrenze Ein oberirdisches Vortreten von Gebäudeteilen ist unzulässig. |
| 2.3.5 |  | Umgrenzungslinie für Garagen, Carports Garagen außerhalb der Baugrenzen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig |
| 2.3.6 |  | Umgrenzungslinie Tiefgaragen (TG) und deren Zufahrt. In diesem Grundstück (GS 30) ist die Errichtung einer unterirdischen Garage verpflichtend. Alle erforderlichen Stellflächen sind unterirdisch zu errichten. Die Errichtung der Tiefgarage sowie ihrer Zufahrt ist nur innerhalb der Umgrenzung zulässig. Die Errichtung von Besucherstellplätzen ist auch oberirdisch zulässig. |
| 2.3.7 | Garagen, offene Garagen | Garagen / offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen bzw. der dargestellten Umgrenzungslinien zulässig. In den Grundstücken (GS) Nr. 1 bis 7 sind Garagen auch in Kellergeschossen zulässig. Die mittlere Wandhöhe von Garagen darf 3,0 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten. Es gelten die Abstandsregelungen nach BayBO. |
| 2.3.8 | Nebenanlagen | Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. |
| 2.3.9 | Abstandsflächen | Es gelten die Abstandsregelungen nach Bayerischer Bauordnung |

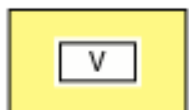
2.4 Verkehrsflächen

2.4.1



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
inkl. Seitenflächen (u.a. für Schneelagerung)

2.4.2



Öffentliche Verkehrsfläche
mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigt

2.4.3



Gehweg/Fußweg (öffentlich)

2.4.4



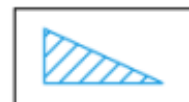
Straßenbegrenzungslinie
mit Bemaßung für das Regelprofil.

2.4.5



Keine Zufahrten erlaubt

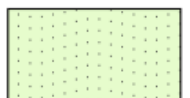
2.4.6



Sichtfelder
Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,8 m (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

2.5 Grünflächen, Grünordnung

2.5.1



Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün, Seitenflächen
Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Auf allen anderen Flächen Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers. Je Grundstück ist eine Unterbrechung von bis zu 6 m für Zufahrten zulässig.

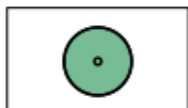
2.5.2



**Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:
Ortsrandeingrünung**
Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung am nordöstlichen Ortsrand. Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten; Geländemodellierungen sind nicht zulässig. Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern

und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff. 4.1.23) auf mindestens 25 % der Fläche soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden.

2.5.3

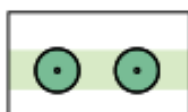


Baumpflanzung in Privatgrundstücken, Lage variabel

Variabler Standort innerhalb der Grünflächen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 4.1.23) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung, bzw. Obstbaumhochstämme beträgt 16/18 cm Stammumfang.

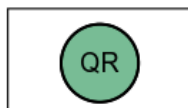
2.5.4



Baumpflanzung in öffentlichen Grünflächen

Entlang der Straße sind in regelmäßigem Abstand (Standort variabel) Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. Alternativ können einheitlich Mehlbeeren (*Sorbus aria*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) gepflanzt werden.

2.5.5

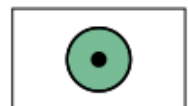


Baumpflanzung, Standort festgelegt

Es sind ausschließlich die vorgesehenen Arten zu verwenden.
AP = Bergahorn / QR = Stieleiche

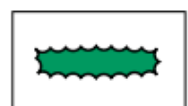
Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung, bzw. Obstbaumhochstämme beträgt 16/18 cm Stammumfang.

2.5.6



Bestandsbaum, zu erhalten

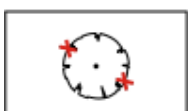
2.5.7



Gehölzpflanzung, variabel

Variabler Standort innerhalb der Grünflächen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ in Ziff. 4.1.23 aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

2.5.8



Rodung Bestandsbaum

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung

2.6.1



Flächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

In Kapitel 7.3.1 der Begründung zum Bebauungsplan (sowie in Kapitel 4.2.3 des Umweltberichtes) wird ein Ausgleichsflächenbedarf gemäß §1a BauGB (entsprechend den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003) von 17.983 m² ermittelt.

Dieser Ausgleichsflächenbedarf wird im vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan über Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen mit einer anrechenbaren Fläche von ca. 17.983 m² erbracht. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu werden die nachfolgenden Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet:

Ausgleichsfläche A1: Gemeinde und Gemarkung Wertach, Teilfläche der Fl.-Nr. 492 und Fl.-Nr. 493, Größe Ausgleichsfläche ca. 2.804 m²

Maßnahmen:

- Anlage eines Obstbaumbestandes mit 3 Obstbaumreihen (Pflanzabstand 10 m) zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie zur Anreicherung der Habitatstrukturen; dabei Auswahl aus folgender Artenliste:

Äpfel: Jakob Fischer, Hauxapfel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Geflammtter Kardinal, Schöner aus Boskoop, Brettacher, Rheinischer Bohnapfel, Roter Eiserafel

Birnen: Ulmer Butterbirne, Gellerts Butterbirne, Frühe aus Trévoux, Karcherbirne, Herzogin Elsa, Wilde Eierbirne, Kornbirne
Zwetschgen: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy, Ontariopflaume, Schöneberger Zwetschge, Beutelsbacher Roxella, Koröser Weichsel, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schwäbische Steinweichsel

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Sorten gepflanzt werden. Unzulässig sind jedoch Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten und in der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 aufgeführt sind (BGBl. I. 1985 S. 2551).

- Pflanzung von 2 Stieleichen (*Quercus robur*) als Solitäräume im östlichen Bereich der Ausgleichsfläche; Der Standort ist entsprechend dem Ausgleichsflächenplan festgesetzt.
Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume, Bäume I. Ordnung bzw. Obstbaumhochstämme beträgt 16/18 cm Stammumfang.

- Umwandlung des intensiv genutzten Grünlandes in eine Extensivwiese durch eine Anpassung der Flächenbewirtschaftung in Bezug auf den vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel sowie eine ein- bis zweimalige Sommermahd mit Mähgutabfuhr.

Pflege:

Gehölze: dreijährige Entwicklungspflege, danach Unterhaltungspflege

Extensivwiese: 1 bis 2-malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juli, Abtrag des Mahdgutes, vollständiger Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 20. Juni, Mahdhäufigkeit nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen.

Ausgleichsfläche A2: Gemeinde und Gemarkung Wertach, Teilfläche der Fl.-Nr. 1365, Größe Ausgleichsfläche ca. 1.336 m²

Maßnahmen:

- Extensivierung der als intensives Grünland genutzten Flächen; bei Beweidung ist die Viehbestandsdichte zu beschränken, bei Mahd ist auf eine ein- bis zweimalige Sommermahd umzustellen

Pflege:

Extensives Grünland: bei Weidenutzung ist die Viehbestandsdichte auf einen maximalen Wert von 1,5 Großvieheinheiten (GVE) zu beschränken; bei Nutzung durch Mahd folgt 1-2-malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juli, Abtrag des Mahdgutes, vollständiger Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel
Völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 20. Juni; nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen; Mahdhäufigkeit nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB mit dargestellt und damit festgesetzt.

Zuordnungsfestsetzung zu Ausgleichsfläche A3

Zusätzlich sind für den Bebauungsplan „Linzenleiten II“ Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 13.654 m² nachzuweisen. Die Maßnahmen auf der hierfür vorgesehenen Fläche können nicht festgesetzt werden, da sich die gemeindeeigene Ausgleichsfläche außerhalb des eigenen Gemeindegebietes befindet. Folglich werden diese im Rahmen sonstiger geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt und gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet:

Ausgleichsfläche 3: Fl.-Nr. 4856/9, Gemeinde Oy-Mittelberg und Gemarkung Mittelberg, Größe Ausgleichsfläche ca. 13.654 m²


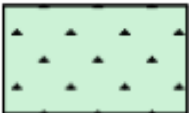



Maßnahmen:

- Extensivierung und Vernässung der als intensives Grünland genutzten Flächen; Umstellung auf ein- bzw. zweimalige Mahd
- Wiederherstellung des Wasserhaushaltes, ggf. durch Verschließen der vorhandenen Drainagen
- Weitere Vernässung des vorhandenen Fichten-Birken-Moorwaldes zur Weiterentwicklung des Biotopbestandes, ggf. Entnahme von Einzelbäumen
- Anbringen von Flachkästen und ggf. senkrechten Brettern als populationsstützende Maßnahmen für im Raum vorkommende Fledermausarten

Pflege:

- Extensivwiese: 1-2-malige Mahd pro Jahr abwechselnd einmal (Herbst) und zweimal (Juni und Oktober) und Abtrag des Mahdgutes, vollständiger Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel; nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen.

Folglich werden durch die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen.

- | | | |
|-------|--|--|
| 2.6.2 |  | Aufbau einer Streuobstwiese |
| 2.6.3 |  | Extensivierung von Grünlandflächen |
| 2.6.4 |  | Quartiers- und lebensraumschaffende Maßnahmen für Fledermäuse |
| 2.6.5 |  | Vernässung Moorgehölzbestand |
| 2.6.6 |  | Umwandlung in Nasswiesen bzw. Kalkmoorflächen |

2.1 Bodenmodellierung, Niederschlagswasser, Versiegelung

- 2.1.1 Bodenversiegelung** Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.
- 2.1.2 Bodenmodellierungen, Abgrabungen** Auffüllungen und Anböschungen haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahme zu erfolgen und sind entlang des Straßenraumes nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,50 m betragen.

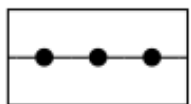
2.2 Sonstige Festsetzungen

2.2.1



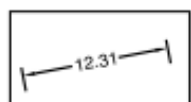
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches**
des BP Linzenleiten II, Markt Wertach

2.2.2



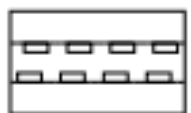
Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß baulicher Nutzung

2.2.3



Maßzahlen (siehe Planzeichnung);
hier 3,50 m.

2.2.4



„Leitungsrecht Kanal“

Freifläche beidseitig der des hier verlaufenden/geplanten Schmutz- bzw. Mischwasserkanals die offen gehalten werden muss („Leitungsrechtzone“). Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Beidseitig der Leitung ist ein Schutzstreifen von mindestens 1,50 m bzw. 2,0 m festzulegen (siehe Planzeichnung).

2.2.5



Flächen für Schneelagerung

Entlang des Fahrbahnrandes ist in den gekennzeichneten Bereichen auf den privaten Grundstücksflächen auf der gesamten Länge ein 0,5 m breiter Streifen für die Lagerung von Schnee freizuhalten. Einfriedungen, Bepflanzungen etc. sind entsprechend zurückversetzt anzulegen. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung des Straßenraumes sind diese Flächen als Rasen/Schotterrasen anzulegen. Hofzufahrten und Zugänge sind davon ausgenommen.

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

3.1 Gebäude und Nebenanlagen

3.1.1

DN =
15-30

Max. zulässige Dachneigung:
hier: 15-30 °

3.1.2 Dachformen

SD
vPD

Zulässige Dachformen auf Hauptgebäuden:
SD = Satteldach ; vPD = versetztes Pultdach

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen sind mit Satteldach bzw. Pultdach zu errichten.
Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Ausschließlich Garagen, die in das Gelände integriert
und auf mindestens zwei Seiten bündig mit der Ober-
kante des anstehenden natürlichen Geländes sind, sind
auch in Flachdachausführung zulässig.

Carports (offene Garagen) sind ausnahmsweise auch mit
Flachdach zu errichten, sofern sie nach mindestens drei
Seiten offen sind.

3.1.3 Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachzie-
gel bzw. Betonpfannen oder Blecheindeckungen (be-
schichtetes Metall/ feuerverzinnertes Kupfer) mit abtrags-
freier Schutzschicht in roten, rotbraunen oder anthrazit-
farbenen Tönen und nichtglänzend zulässig. Ausnahmen
bilden Flachdächer bei Carports. Diese dürfen auch als
Gründach ausgeführt werden.

3.1.4 Wiederkehre und Zwerggiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende
Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Rich-
tung) und Zwerggiebel (Bauteile mit First-Richtung quer
zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen)
sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig

- Max. Breite (Außenkante Außenwand):
30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der

Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen)

- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5 m

Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Gauben unzulässig.

3.1.5 Dachaufbauten / Dachgauben

Gebäude mit Dachneigungen unter 26°:

- Dachgauben sind nicht zulässig

Gebäude mit Dachneigungen ab 26°:

Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstände): 3,0 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand): 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,5 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m.

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten sind als stehende Gauben oder als SchlepPGAuben mit einer Mindestneigung von 5° oder als Spitzgauben auszuführen.

3.1.6 Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Aufständungen sind unzulässig. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,5 m.

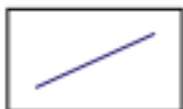
3.1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Gebäude sind maximal zwei Werbean-

-
- lagen zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung. Freistehende Werbeanlagen sind auf eine maximale Größe von 2,0 m² begrenzt (bei Schaukästen wird die Aufständigung nicht dazu gerechnet).
- 3.1.8 Freileitungen** Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation usw. sind nicht erlaubt.
- 3.1.9 Außenantennen** Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig.
- 3.2 Stellflächen**
- 3.2.1 Stauraum vor Garagen** Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.
- 3.2.2 Stellplätze** Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb des Grundstückes zu erstellen.
Es gilt § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert zuletzt durch Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148), mit der dazugehörigen Anlage.
- 3.3 Einfriedungen**
- 3.3.1 Einfriedungen und Stützmauern**
- Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.
 - Entlang der Erschließungstrassen sind Einfriedungen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die festgesetzten „Flächen für Schneelagerung“ sind einzuhalten.
 - Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,20 m
 - Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

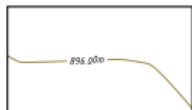
4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

4.1.1



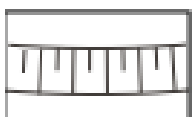
Flurgrenze Bestand
(nachrichtliche Darstellung)

4.1.2



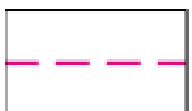
Bestandshöhe

4.1.3



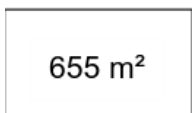
**Vorhandene Böschung,
Bodenmodellierung**

4.1.4



geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

4.1.5



Ungefähre Grundstücksgröße
der geplanten Grundstücke

4.1.6



Bestandsgebäude

4.1.7



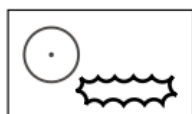
Möglicher Standort Gebäude

4.1.8



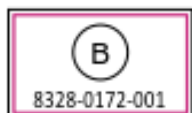
**Möglicher Standort Garage / Carport
mit Zufahrt**

4.1.9



Bestehende Baumgruppe, Gehölzsaum

4.1.10



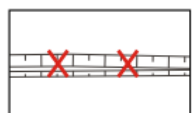
Amtlich kartiertes Biotop

4.1.11




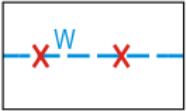






Bestehender Graben

4.1.12



Geplanter Rückbau Graben oberirdisch

- | | | |
|--------|---|---|
| 4.1.13 |  | Bestehende Elektroleitung (20 kV) |
| 4.1.14 |  | Geplanter Rückbau Elektroleitung / Verlegung (unterirdisch) |
| 4.1.15 |  | Bestehende Wasserleitung |
| 4.1.16 |  | Geplanter Rückbau / Verlegung Wasserleitung |
| 4.1.17 |  | Bestehender / geplanter Schmutzwasser-Kanal |
| 4.1.18 |  | Bestehender Mischwasser-Kanal |
| 4.1.19 |  | Zurückgebauter Mischwasser-Kanal |
| 4.1.20 |  | Bestehender Regenwasserkanal |
| 4.1.21 | Plangenaugigkeit | <p>Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult Memmingen keine Gewähr übernommen werden.</p> |
| 4.1.22 | Niederschlagswasser | <p>Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. Hangwasser (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Insbesondere in den, dem Hang zugeneigten nordöstlichen Grundstücksbereichen sind von den Bauherren im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu</p> |

treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.).

Niederschlagswasser ist möglichst flächig oder in Mulden zu versickern, nachrangig in Rigolen oder Sickerrohren nach Vorreinigung. Die DWA-Regelwerke M 153 und A 138 sind zu beachten.

Hinweis: Die Errichtung von Zisternen ist empfohlen. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

Überschüssiges Oberflächen- und Dachwasser ist dem kommunalen Regenwasserkanal (Trennsystem) zuzuführen.

4.1.23 Pflanzempfehlung

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen Gehölze auf der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Äpfel:

Bohnapfel, Boskoop, Danziger Kantapfel (Schwäbischer Rosenapfel), Elstar, Jakob Fischer (= Schöner vom Oberland), Welschiner

Birnen:

Gute Graue, Gelmöstler (= Welsche Bergbirne), Grüne Jagdbirne, Große Rommelter, Oberösterreichische Weinbirne (= Kärntner Speckbirne), Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche Schnapsbirne

Pflaumen:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy, Ontariopflaume, Schöneberger Zwetschge, Beutelsbacher Roxella, Koröser Weichsel, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schwäbische Steinweichsel

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Neben den o.g. heimischen Obstbaumhochstämmen sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden.

Bäume I. Ordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Großsträucher und Sträucher:
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Alpen-Heckenkirsche (*Lonicera alpigena*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Thuja/Scheinzypressen-Hecken sind nicht zulässig.
Bei der Auswahl der Sorten wurden die rauerer klimatischen Bedingungen im südlichen Alpenvorland berücksichtigt.
Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

**4.1.24 Archäologie,
Bodendenkmäler**

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern sind Art. 8, Abs. 1 und 2 DSchG zu beachten.
Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

**4.1.25 Emissionen /
Immissionen**

Aufgrund der Hanglage sind die Anforderungen der 1. BImSchV „Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen“ sowie der Feuerungsverordnung v.a. in Bezug auf Kaminhöhen von Hausfeuerungsanlagen zu beachten.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen Hofstelle an. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der auftreten können, sind zu dulden.

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionswertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umweltauswirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnische günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

-
- | | | |
|---------------|-----------------------------|--|
| 4.1.26 | Artenschutz | <p>Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).</p> <p>Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).</p> |
| 4.1.27 | Bodenschutz | <p>Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.</p> |
| 4.1.28 | Müll, Sperrmüll | <p>Die Abfuhr von Müll / Sperrmüll etc. erfolgt nur entlang der Erschließungsstraße. Anwohner der Stichstraßen haben Müllbehälter / Reststoffe an den Abfuhrtagen eigenständig am nächstmöglichen geeigneten Standort an der Erschließungsstraße zur Leerung bzw. Mitnahme bereitzustellen.</p> |
| 4.1.29 | Baugrund, Hydrologie | <p>Das Gutachten zur Baugrunderkundung (GEO consult, Dez 2016) ist zu berücksichtigen. Nachfolgende Hinweise sind dem o.g. Gutachten entnommen:</p> <p>Von einer punktuellen Lastabtragung innerhalb der Deckschichten wird abgeraten. Alle Gebäudelasten müssen auf die tragfähigen Quartärkiese, die Moränenablagerungen, die tertiären Schichten oder die Hangschuttschichten abgetragen werden. Die Bemessung von Einzel- und Streifenfundamenten ist in 4.3 des Baugrundgutachtens dargestellt.</p> <p>Die anstehenden Schichten sind stark wasserempfindlich. Die Gründungssohlen sind deshalb nach dem Freilegen umgehend durch eine zumindest 5 cm starke Magerbetonschutzschicht zu versiegeln, sofern nicht kurzfristig der Konstruktionsbeton eingebracht wird.</p> <p>Alle unterschiedlich tief gegründeten sowie unterschiedlich hoch belasteten Gebäudeteile sind vollkommen voneinander abzufügen, sofern das unterschiedliche Setzungsverhalten nicht aus statischer Sicht in Kauf genommen werden kann (generelle allgemeine Anforderung).“</p> |

In der Talsohle liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Bereich von unterkellerten Gebäuden. Eine Ausbildung des UG als dichte Wanne nach DIN 18195-6 wird zumindest bis zu den Kellerfenstern empfohlen. Zudem können Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit notwendig werden.

Im Hangbereich liegt kein zusammenhängender Grundwasserspiegel vor, hier werden keine Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit notwendig. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Moräne, der Hangschuttschichten und den tertiären Schichten sind hier alle Bauwerke (Kanal, Gebäude) an der Sohle zu drainieren.

4.1.30 **Sonstige
Ergänzende
Hinweise**

Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

Im Bereich der Erschließungsstraßen sollten insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden.

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Marktgemeinde Wertach plant im Bereich „Linzenleiten II“ am nordöstlichen Ortsrand, zwischen Panoramaweg und Bahnhofstraße, ein Wohnbaugebiet zur Deckung des kurz- bis mittelfristig anstehenden Wohnraumbedarfes zu entwickeln.

Die Marktgemeinde Wertach liegt im südlichen Landkreis Oberallgäu und stellt durch seine attraktive naturräumliche Lage sowie den hohen Freizeitwert einerseits und ihre gute Verkehrsanbindung (B 311 / A 7) andererseits einen sehr attraktiven Wohnstandort dar. Derzeit (Stand 31.12.2014 Statistik kommunal) leben 2.467 Personen in Wertach. Die Bevölkerungsentwicklung ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Gemäß Demographiespiegel Bayern ist auch bis 2028 mit einem weiteren Wachstum zu rechnen (+7,8%). Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde, im östlichen Anschluss an den Altortbereich und im südlichen Anschluss an das bestehende Wohnbaugebiet „Panoramaweg“ ein Wohnbaugebiet zu entwickeln. Hier sollen zum einen Bauflächen zur Deckung der Nachfrage an Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern und darüber hinaus Flächen für die Entwicklung von zeitgemäßem, verdichtetem Wohnen geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund der topographischen Gegebenheiten und der landschaftlichen Sensibilität des Ortsrandes, wird ein besonderes Augenmerk auf die angepasste Integration der Bebauung in die Topographie und Landschaft gelegt.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich BP Linzenleiten II

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Eines der übergeordneten Leitziele des neuen Landesentwicklungsprogrammes Bayern (2013) ist die **Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen**. „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Sicherung von (...) Wohnraum (...) geschaffen oder erhalten werden“ (LEP, 1.1.1).

Weitere übergeordnete raumordnerische Visionen bzw. Zielsetzungen, welche relevant für die Siedlungsentwicklung der Kommunen sind, ist der **Erhalt vielfältiger Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften**: „(...) Wir wollen dem mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung tragen, historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten behutsam weiterentwickeln und bedeutsame Naturräume bewahren“ sowie

die **maßvolle Flächeninanspruchnahme**: „Wir wollen die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringern, indem wir kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen schaffen.(...)“

Oberster Grundsatz der Siedlungsstruktur ist gemäß des neu fortgeschriebenen LEP der Grundsatz der nachhaltigen Siedlungsentwicklung. „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1). Insbesondere die Potenziale der Innenentwicklung sollen ausgeschöpft werden“ (3.2). Sollten keine ausreichenden Potenziale zur Innenentwicklung zur Verfügung stehen, sollen „eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden (...)“ und „neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden“ (LEP, 3.3).

Im Regionalplan Allgäu werden diese Ziele teilweise weiter konkretisiert, hier heißt es u.a. „in allen Gemeinden soll (...) eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden“ (B V, 1.2).

„Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“ (B V, 1.3). Zur Funktion und städtebaulichen Gestaltung schreibt der Regionalplan Folgendes vor: „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.“ (B V, 1.7).

Das Baugebiet wird ausschließlich für die Deckung des lokalen Wohnraumbedarfes genutzt. Durch die arrondierte Lage des Geltungsbereiches im unmittelbaren Anschluss an die Siedlungsfläche des Altortes bzw. vorhandene Wohnbaugebiete, die effiziente und flächensparende Form Erschließung sowie die Entwicklung von Teilbereichen für zeitgemäßes, verdichtetes Bauen (Geschosswohnungsbau) wurden bewusst die raumordnerischen Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Ergänzt werden diese durch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung / Grünordnung / Ökologie, um auch den übergeordneten Zielvorgaben zur Wahrung des Landschaftsbildes sowie zum sparsamen Umgang mit den Ressourcen (z.B. Wasserrückhalt) gerecht zu werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wertach ist am nordöstlichen Ortsrand von Wertach eine Fläche für geplante Wohnbauentwicklung dargestellt. Sie schließt sich im Norden an die bestehenden Wohnbauflächen (W) und im Westen an das Mischgebiet Dorf (MD) an. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Verfahrens ist nicht gänzlich deckungsgleich mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes: er erstreckt sich im Süden bis zur Bahnhofstraße und somit über eine als Landwirtschaftliche Nutzfläche und Ausläufer eines Grünzuges dargestellte Fläche. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein bestehendes bzw. geplantes „Mischgebiet Dorf“ dargestellt.

Im Nordosten des Geltungsbereiches des BP soll eine Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Die hier im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellte Fläche kann somit entsprechend reduziert werden.

Somit leiten sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur in Teilbereichen aus dem Flächennutzungsplan ab. Eine Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung ist erforderlich.

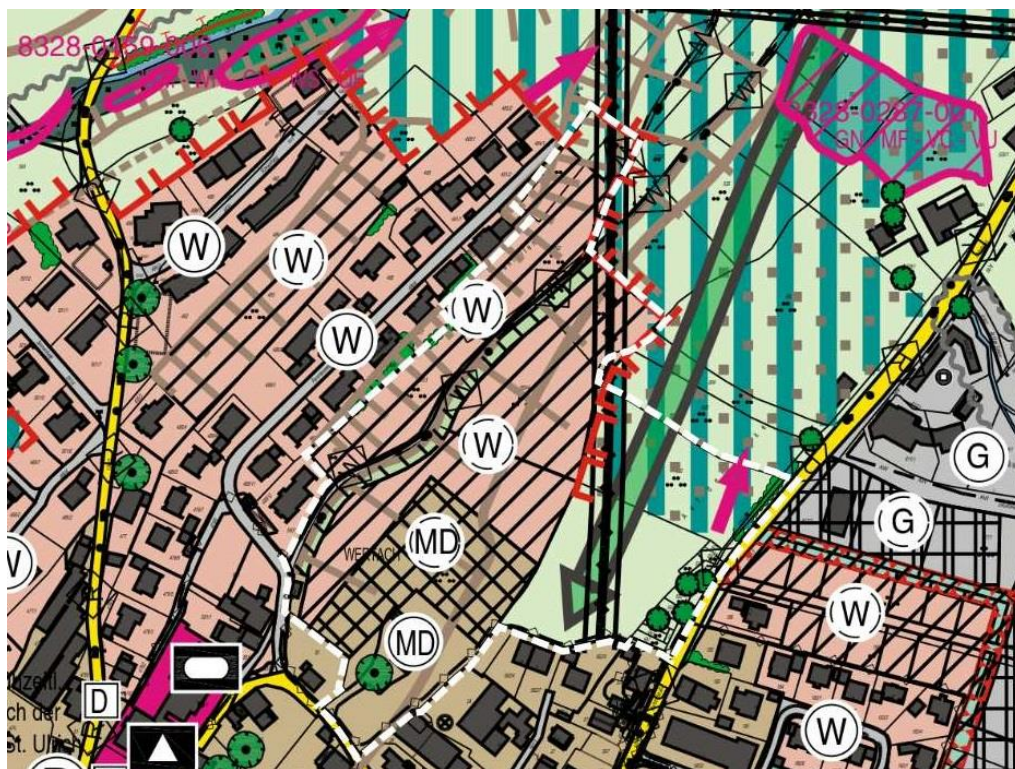


Abbildung 2: Auszug aktueller FNP (2017), inkl. Einblendung des Geltungsbereiches BP Linzenleiten II (weiß gestrichelt)

Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert werden, um zu gewährleisten, dass die Inhalte des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein werden.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich des BP Linzenleiten II liegt am nordwestlichen Ortsrand der Siedlungsfläche von Wertach. Der geplante Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha mit den Flurnummern 492, 493, 538, 550/2, 550/3, 550/4, 554, 562/2, 587, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 598, 599, 600, 601, 602,669 (TF), 1291/6 sowie einer Teilfläche (TF) der Flurnummer 1321/3 der Gemarkung Wertach. Gegenwärtig wird der Bereich landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine bestehende ehemalige Landwirtschaftliche Hofstelle, die gegenwärtig zu Wohnzwecken genutzt wird.

Im Nordosten verläuft ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg / Wanderweg), welcher die Ortsmitte mit der angrenzenden Flur verbindet.



Abbildung 3: Lage im Raum

Das Plangebiet grenzt im Süden / Südwesten unmittelbar an den Altortbereich von Wertach (Marktstraße / St. Ulrich Straße). Im Nordwesten schließt sich die Wohnbaufläche des Baugebietes „Panoramaweg“, welches in den 1970/80er Jahren bebaut wurde (BP Panoramaweg 1970, BP Panoramaweg West 1982). Im Südosten wird der Geltungsbereich begrenzt von der Bahnhofstraße, über welche eine Anschlussmöglichkeit zur B 310 und von dort zur BAB 7 besteht. Auf der gegenüberliegenden

Straßenseite der Bahnhofstraße befindet sich das Wohngebiet am „Wannenblick“, ortsauswärts schließen sich die Gewerbeflächen Wertachs (Industriestraße) an.

3.2 Topographie und Baugrund

3.2.1 Topographische und naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des Voralpinen Moor- und Hügel-landes (D66). Es ist Teil der naturräumlichen Untereinheit des Molassehügellandes der Illervorberge (035-D). Die Illervorberge sind ein durch die Eiszeiten und Gletschererosion geprägtes Hügelland mit zahlreichen Moränenzügen aus der Würmeiszeit und Molasserippen. Entsprechend strukturreich und kuppig ist die Landschaft im Umfeld der Marktgemeinde Wertachs ausgeprägt. Die Siedlungsfläche erstreckt sich entlang des Übergangsbereiches zwischen den ebenen Talauen der Wertach im Osten und der kuppigen, von zahlreichen Bachläufen durchzogenen und teilweise bewaldeten Riedelland-schaft im Westen. Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am Übergang zwischen dem Ausläufer eines Höhenrückens im NW und dem weitgehenden ebenen Talraum im SW.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches fällt von Nordwest nach Südost ab und ist in sich leicht kuppig und bewegt. Es erstreckt sich zwischen einer mittleren Höhenlage von ca. 912 m üNN (im NW) und ca. 896 m üNN im Bereich der Einmündung zur Bahnhofstraße. Die Höhendifferenz zwi-schen dem niedrigsten und dem höchsten Punkt liegt somit zwischen rund 16 m, welche sich auf eine Distanz von ca. 200 m erstreckt. Der stärkste Geländeanstieg ist zwischen dem vorhandenen Wirt-schaftsweg und der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches zu verzeichnen, nach Südwesten hin wird das Gelände zunehmend eben.

3.2.2 Baugrund

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde von der Marktgemeinde Wertach im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben („Baugrunderkundung Erschließung Baugebiet Linzenleiten“, GEO-CONSULT Allgäu GmbH, Dezember 2016). Die detaillier-ten Angaben zum Baugrund sind diesem Gutachten zu entnehmen.

Gemäß der zur Verfügung stehenden geologischen Karte ist im Bereich des Bauvorhabens mit Quar-tären Ablagerungen (Quartärkiese, Hangschuttschichten und würmzeitlichen Moräneablagerungen) zu rechnen. Die Quartären Schichten sind von unterschiedlich mächtigen Deckschichten und Auffül-lungen überprägt. Der tiefere Untergrund wird aus Tertiären Schichten der Unteren Süßwassermo-lasse (Steigbach-Schichten) aufgebaut.

Die Deckschichten sind unterschiedlich mächtig. Die Mächtigkeit schwankt zwischen 70 cm und 2,30 m in Ausbildung als sandiger, kiesiger, steiniger Schluff mit weicher Konsistenz. Die Deckschichten sind gering tragfähig und damit stark kompressibel und gering wasserdurchlässig.

Die darunter anstehenden Schichten setzen sich unterschiedlich zusammen: Im unteren Talab-schnitt sowie in der Talsohle stehen mäßig bis mittel- wasserdurchlässige und mittel tragfähige Quar-

tärkiese an. Im westlichen Teil des Geltungsgebietes wurden unterhalb der Deckschichten Moränenablagerungen erkundet. Die Schichten sind gering wasserdurchlässig und mittel kompressibel. Findlingsblöcke können hier nicht ausgeschlossen werden. Im Norden/Nordosten des Geltungsbereiches stehen unter den Deckschichten Tertiäre Schichten und teilweise Hangschuttschichten an.

Die gutachterlichen Empfehlungen zum Baugrund werden als Hinweise in die Satzung übernommen.

3.2.3 Hydrologische Verhältnisse

Die hydrologischen Verhältnisse wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchungen durch GEO consult Allgäu (Dez. 2016) ermittelt. Nachfolgend Auszüge aus dem Gutachten:

„Der östliche bzw. südöstlich Teil des Geländes liegt in der Talsohle. Den Grundwasserleiter stellen hier die Quartärkiese dar. Grundwasser wurde bei den Schürfen nicht erkundet.

Von früheren Untersuchungen im nordöstlich gelegenen Gewerbegebiet ist ein mittlerer Grundwasserstand von ca. 893 mNN bekannt. Bei Starkregen bzw. längeren Regenperioden waren Teile des Gewerbegebietes geflutet. Dies entspricht einem Wasserstand von ca. 894 mNN. Dem entsprechend liegen die Gründungssohlen von unterkellerten Gebäuden im Bereich der Bahnhofstraße im Schwankungsbereich des mittleren Grundwassers. Nach Nordwesten geht das Gelände in eine Hanglage über. Hier ist mit Schicht- und Hangwässern zu rechnen. Ein durchgehender Grundwasserspiegel ist in der Hanglage nicht zu erwarten. Die Schicht- und Hangwässer dürften vor allem an der Grenze der Deckschichten zur Moräne bzw. zu den Hangschuttschichten sowie zu den Tertiären Felsschichten auftreten. Aufgrund des hohen Schluffanteiles ist insgesamt mit einem geringen Schichtwasserdrang zu rechnen. In Hanglagen ist zudem mit einem erhöhten Oberflächenabfluss insbesondere bei der Schneeschmelze sowie Starkregeneignissen zu rechnen.

Die Wässer innerhalb der anstehenden Schichten sind nach allgemeiner Erfahrung als nicht betonangreifend nach DIN 4030 einzustufen.“

Weiter Ausführungen bzgl. Versickerung bzw. Grundwasserverhältnisse sind dem Umweltbericht zum BP zu entnehmen.

Die wesentlichen, aus dem Baugrundgutachten resultierenden Empfehlungen wurden als Hinweise in die Satzung mit aufgenommen.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich erstreckt sich zwischen der Bahnhofstraße (im Westen), der Marktstraße/ St. Ulrich-Straße (im Süden) und dem Panoramaweg (im Osten). Eine direkte Erschließung erfolgt gegenwärtig über einen landwirtschaftlichen Erschließungsweg (unbefestigt), welcher an der Einmündung Panoramaweg/St-Ulrich-Straße abzweigt. Der Weg wird darüber hinaus als Wanderweg genutzt.

Bei der Erschließung des gegenständlichen Baugebietes sollte darauf geachtet werden, dass die bestehenden Verbindungen (hier: die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden) erhalten bleiben, dass eine möglichst direkte Anbindung an das bestehende übergeordnete Straßennetz geschaffen wird, dass eine möglichst kurze und direkte Erreichbarkeit der Ortsmitte von Wertach gegeben ist und dass die Erschließung darüber hinaus möglichst effizient und flächensparend ist und den funktionalen Anforderungen gerecht wird.

Besonders zu berücksichtigen sind die topographischen Gegebenheiten des Geltungsbereiches (Höhendifferenz zwischen niedrigstem und höchstem Punkt ca. 16 m) sowie die Lage Wertachs im voralpinen Bereich, wodurch insbesondere der Thematik der Schneeräumung ein besonderes Augenmerk zukommt.

Vor diesen Hintergründen wurden auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Flächen unterschiedliche Möglichkeiten der Erschließung diskutiert. Es sollte der bestehende Weg im Westen erhalten und ausgebaut werden und im Süden eine Anschlussstelle an die Bahnhofstraße geschaffen werden. Ferner sollten im Umfeld der bestehenden Hofstelle (im Süden) eine direkte Anschlussmöglichkeit zur Ortsmitte (Marktstraße) geschaffen werden. Ferner wurde darauf geachtet, dass Stichstraßen mit Wendehammer bzw. private Erschließungswege nach Möglichkeit vermieden bzw. auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben, des Zuschnittes und der Lage des Geltungsbereiches (verfügbare Flächen) sowie der Topographie, kristallisierte sich bald heraus, dass es keine grundlegenden Erschließungsvarianten gibt, welche die o.g. Kriterien gleichermaßen erfüllen.



Abbildung 4: Erschließung - Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung wurde so gewählt, dass sie sich weitestgehend an das natürliche Gelände anpasst und zugleich eine praktikable und funktionierende Erschließung der Grundstücke sicherstellt. Starke Anstiege/Gefälle sowie Geländesprünge zwischen Bebauung und Straßenraum sollen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

In Anbetracht der spezifischen Höhen- und Wetterlage der Marktgemeinde Wertach wurden ein besonderes Augenmerk auf kommunale Unterhaltungsmaßnahmen (z.B. Räumpflicht, Abfallentsorgung) sowie die Bereitstellung von ausreichend Flächen zur Schneelagerung gelegt.

Für Fußgänger soll eine möglichst gute Durchlässigkeit und eine Anbindung an das kommunale Wandernetz gewährleistet werden. Im Südosten ist ein Fußweg Richtung Ortsmitte vorgesehen.

Durch die Situierung des Baufensters für verdichtetes Bauen im Osten des Geltungsbereiches soll unnötiger Ziel- und Quellverkehr aus dem Baugebiet herausgehalten werden.

Der Verkehrsraum der Wohn- und Sammelstraße wurde mit einer mittleren Breite von 9,0 m (inkl. Seiten- und Grünflächen) festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die infrastrukturellen und funktiona-

len Erfordernisse (Gehweg, Wasserführung, temporäre Stellflächen, Schneelagerflächen etc.) abgedeckt werden können. Entlang des Straßenraumes soll ein einseitiger Gehweg errichtet werden, um die Verkehrssicherheit für Fußgänger zu gewährleisten. Der Straßenraum wurde bedarfsgerecht mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Eine unnötige Versiegelung soll vermieden werden.

Ergänzend hierzu soll die untergeordnete Erschließungsstraße (Verbindung zwischen Marktstraße und der neuen Wohn-/Sammelstraße) als verkehrsberuhigter Straßenraum ausgebaut werden. Die auszubauende Straßenbreite wurde auf das notwendige Minimum reduziert (4,5 m) um den Verkehrsfluss zu gewährleisten. In einem begleitenden Seitenstreifen (1,0) m sollen die Sparten bzw. Wasserführung untergebracht werden.

3.4 Sonstiges

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten entsprechende Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Denkmalschutzes anzuwenden (siehe textliche Hinweise).

Altlastflächen

Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Sonstige Schutzgebiete:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine amtlichen Schutzgebiete (Wasser-, Natur-, Landschaftsschutz), Biotop, Naturdenkmäler o.ä.

Emissionen:

Im Süden und Südosten grenzt das Mischgebiet Dorf mit seinen unterschiedlichen Nutzungen an. Unmittelbar im Südosten befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Zur Sicherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung wurde im südlichsten Teil des Geltungsbereiches kein Baufenster eingetragen. So lange der Hof aktiv bewirtschaftet wird soll dieser Bereich – zur Wahrung der erforderlichen Mindestabstände - von Bebauung freigehalten werden. Grundsätzliche Beeinträchtigungen durch Emissionsbelastungen sind aus diesem Bereich nicht zu erwarten.

Im Norden grenzt ein Allgemeines Wohnbau gebiet an. Von hier sind keine Emissionsbeeinträchtigungen zu erwarten.

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Bahnhofstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Mischgebiet Dorf mit untergeordneten gewerblichen bzw. öffentlichen Nutzungen sowie (teilweise noch unbebaute) Wohnbauflächen. Von hier sind keine Emissionsbeeinträchtigungen zu erwarten. Im nördlichen Anschluss grenzen Gewerbeflächen mit örtlichen Handwerksbetrieben (Malerbetrieb, Autowerkstatt) an. Aufgrund der vorhandenen Trennung durch den Straßenraum, des Abstandes sowie der Situierung im Osten (entgegen der Hauptwindrichtung) sind auch von diesen Betrieben keine Konflikte hinsichtlich des Emissionsschutzes zu erwarten.

4 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen

Durch die geplante Bebauung sollen folgende Ziele erreicht werden:

4.1 Städtebauliche Ziele

Vorrangig sollen geeignete Flächen bereitgestellt werden, um hier eine bedarfsgerechte und landschaftsbildverträgliche Wohnbebauung zu schaffen. Gemäß der räumlichen und strukturellen Ausgangslage in Wertach soll diese Bebauung einen dörflichen und kleinteiligen Charakter haben. Angestrebt und gewünscht ist die Errichtung von Einfamilienhäusern, und in Teilbereichen Doppelhäusern.

Ergänzend hierzu soll in einem Teilbereich Baurecht geschaffen werden, für die Errichtung größerer Wohnkomplexe (verdichtetes Wohnen). Vorrangig sollen hier Wohnungen entwickelt werden für junge Wertacher Bürger/Paare, um zu verhindern, dass diese aus dem Dorf wegziehen. Darüber hinaus ist angedacht, in diesem Bereich die Rahmenbedingungen für altersgerechte Wohnformen zu schaffen.

Der Geltungsbereich liegt in Hanglage am nordöstlichen Ortsrand von Wertach und ist von der B 310 und der Bahnhofstraße aus gut einsehbar. Insgesamt entstehen 46 Baugrundstücke.

Übergeordnetes städtebauliches Ziel, ist die bestmögliche Integration in die Landschaft. Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere die Situierungen und Höhenlagen der Gebäude sowie des Straßenraumes so festgesetzt, dass möglichst wenige Geländemodellierungen erforderlich sind, die natürliche Topographie des Bestandsgeländes weitestgehend aufgegriffen wird und diese auch nach der Bebauung noch ablesbar ist. Es soll jedoch dennoch darauf geachtet werden, dass die Gebäudehöhen so konzipiert werden, dass die Wohnqualität möglichst hoch ist und die hochwertigen Blickbezüge in die offene Landschaft bestmöglich sichergestellt werden.

Darüber hinaus soll das Maß der Bebauung insbesondere in den einsehbaren Hanglagen so gewählt werden, dass der offene, dörfliche Charakter Wertachs erhalten und durchlässige Blickbezüge gewahrt werden. Die vorgesehen dichte und massive Bebauung soll so situiert werden, dass sie städtebaulich in die umgebende Bebauung integriert ist

Die bauliche Gestaltung der Gebäude soll der gewachsenen regionaltypischen Bauweise entsprechen. Energetische Bauweisen sollen ermöglicht werden. Das Erscheinungsbild soll in sich ruhig und homogen wirken.

4.2 Grünordnerische Ziele

Die bestmögliche Integration in das umgebende Landschaftsbild ist die übergeordnete Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen. Neben der räumlichen und topographischen Anordnung der Gebäude soll gewährleistet werden, dass die Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches aufgelockert und naturnah ist.

Der Norden und Nordosten des Geltungsbereiches ist vom Talraum der Wertach und der hier verlaufenden Bahnhofstraße sowie der etwas entfernt liegenden Bundesstraße 310 gut einsehbar. Aus diesem Grund soll hier eine aufgelockerte aber dennoch durchgängige, naturnahe und ökologisch hochwertige Ortsrandeingrünung entwickelt werden. Die ökologische Durchlässigkeit für Kleinlebewesen/-säuger soll gewährleistet werden.

Vorhandene Einzelbäume und Gehölze sollen nach Möglichkeit erhalten werden.

Die Inanspruchnahme von Fläche und der Grad der Versiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf ein Minimum reduziert werden.

4.3 Festsetzungskonzept

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind hier:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um die Wohnqualität in diesem landschaftlich sehr hochwertigen Teilbereich Wertachs nicht unnötig zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ein Großteil des Geltungsbereiches soll der Errichtung von Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Wertacher Familien dienen. Es wurde bei der Grundstückseinteilung bewusst darauf geachtet, dass sowohl den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen werden, zugleich aber auch die Bedürfnisse weniger einkommensstarker junger Familien besonders berücksichtigt werden (kleine Grundstücke, Doppelhausbebauung). Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten (max. 3 pro Grundstück) in diesem Bereich soll vermieden werden, dass in diesem Bereich kleinflächige Wohnungen (Geldanlage / Immobilienwirtschaft) geschaffen wird.

Ergänzend hierzu soll in einem Grundstück (GS 30) im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches auch die Errichtung von Wohnblöcken ermöglicht werden, in welchem bedarfsgerechte Wohnungen errichtet werden können. Vor allem jungen Bürgern aus Wertach soll dadurch die Möglichkeit gegeben werden, nach dem Auszug aus dem Elternhaus im Ort zu bleiben und hier zu wohnen. In diesem Bereich soll auch die Möglichkeiten für die Einrichtung von Formen des altersgerechten/betreuten Wohnens o.ä. geschaffen werden. Die Lage in unmittelbarer Nähe und guter, weitgehend ebener

fußläufiger Erreichbarkeit zur Ortsmitte und den zentralörtlichen Einrichtungen (öffentlich / Versorgung) bietet sich hierfür sehr gut an. Daher soll diese mögliche Nutzungsoption durch den Bebauungsplan ermöglicht bzw. sichergestellt werden.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im gesamten Geltungsbereich 0,35.

Nachdem die Baufenster großzügig gefasst sind, soll u.a. durch das Maß der baulichen Nutzung gewährleistet werden, dass der Dichtegrad des Wohnbaugebietes in vertraglichem Rahmen gehalten wird und Durchlässigkeiten gewahrt bleiben.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl überschritten werden.

Insgesamt soll durch diese Festsetzung eine zu dichte Bebauung und zu hohe Versiegelung werden.

4.3.3 Fertigfußbodenoberkante (FOK), Bodenmodellierung

Durch die Festsetzung einer FOK für die Hauptgebäude soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper bestmöglich in das Bestandsgelände einfügen. Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken sollen auf ein Minimum reduziert und gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden.

Die FOK wird sowohl für das Wohngebäude als auch für die Garage bzw. den Carport festgesetzt. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nur in den GS 4 bis GS 7 (nördlich der Erschließungsstraße) zulässig.

Die FOK orientiert sich an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße. Deren Verlauf wurde so gewählt, dass sie weitgehend höhenlinienparallel verläuft und dem natürlichen Geländeverlauf folgt.

Mit der FOK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden, weswegen eine zulässige Maximalhöhe über Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt wird. Unter Berücksichtigung des bewegten Bestandsgeländes soll den Bauherren bei der Situierung des Gebäudes und dessen Höhenlage ein dennoch ein erforderlicher Spielraum ermöglicht werden, weshalb als Maximalmaß 0,5 m zulässig sind.

Die möglichen Höhenentwicklungen wurden für alle Grundstücke mittels Geländeschnitten überprüft. In Anbetracht des sehr bewegten Geländes wurden daraus ableitend für einige Grundstück die Höhenlage separat ermittelt. Es handelt sich insbesondere um die Grundstücke oberhalb der oberen Erschließungsstraße (GS 1 bis 7), welche im Bestand deutlich über dem Niveau des Straßenkörpers

liegen. Dieser natürliche Geländeverlauf soll aufgegriffen werden. Die zulässigen max. FOK erhöht sich daher.

Nachdem beim GS 26 die Bestandshöhe der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße maßgeblich ist, das Grundstück jedoch im Bestand ca. 6 m unterhalb der mittleren Straßenhöhe liegt, ergibt sich hier eine maximal zulässige FOK von -4,0 m. Die Höhenentwicklung des nordöstl. angrenzenden Grundstückes (GS 27) wurde bei dieser Festsetzung mitberücksichtigt. Für GS 30 ist die Bezugshöhe die Bahnhofstraße (Zufahrt Tiefgarage).

Es ergeben sich folgende abweichende Höhenfestsetzungen bzgl. der maximal zulässigen Fußbodenoberkante:

| | |
|-------|-------------|
| GS 1 | max. 1,0 m |
| GS 2 | max. 1,5 m |
| GS 3 | max. 1,5 m |
| GS 4 | max. 2,0 m |
| GS 5 | max. 2,5 m |
| GS 6 | max. 3,0 m |
| GS 7 | max. 3,0 m |
| GS 26 | max. -4,0 m |
| GS 30 | max. -1,0m |

Die maximale Fußbodenoberkante (FOK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten, der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße, bzw. des Gehwegs werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume optisch nicht von meterhohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden. Vor diesem Hintergrund wurde die maximale Böschungshöhe auf 1,20 m reduziert und ergänzend hierzu die Mindestbreite eines Rücksprunges (1,50 m) festgesetzt.

4.3.4 Kubaturen

Die Definition der Kubatur ergibt sich aus der maximal zulässigen Firsthöhe, der Wandhöhe sowie der Dachform und -neigung. Zur Gewährleistung einer städtebaulich homogenen und dennoch bedarfsgerechten Bebauung wurden für das Baugebiet unter Berücksichtigung des Bedarfs, der Grundstücksgrößen, der topographischen Gegebenheiten und der Einsehbarkeit vier unterschiedliche Kubatur-Typen vorgesehen: kleinere eingeschossige Einfamilienhäuser mit (ausgebautem) Dachgeschoss, zweigeschossige Einfamilien/Doppelhäuser (ohne ausgebautes Dachgeschoss) sowie der Geschosswohnungsbau max. 3-4-stöckig.

| | |
|--------------|--|
| Typ I | FH max = 7,0 m WH max = 4,5 m DN = 15 – 30 ° |
|--------------|--|

| | |
|----------------|---|
| TYP II | FH max = 7,50 m WH max = 5,0 m DN = 15 – 30 ° |
| TYP III | FH max = 9,0 m WH max = 5,8 m DN = 15 – 30 ° |
| Typ IV | FH max = 11,0 m WH max = 9,0 m DN = 12 – 30 ° |

Firsthöhe

Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (15-30°) wurden die zulässigen Firsthöhen für alle Einzel- bzw. Doppelhäuser auf 7,0 m, 7,5m bzw. 9,0 m (ab FOK) beschränkt. Die kleineren Kubaturen (Typ 1) sind insbesondere in den gut einsehbaren, höher gelegenen Bereichen des Baugebietes sowie am Ortsrand angesiedelt. Die Bebauung fügt sich damit angepasst in die umgebende Landschaft ein und lässt zugleich eine zeitgemäße und effiziente Bauweise zu. Beeinträchtigungen von Sichtbezügen soll durch diese Höhenregulierungen minimiert werden, um eine bestmögliche Wohnqualität zu gewährleisten. In den unmittelbar an die Bahnhofstraße angrenzende Baureihe im Nordosten des Geltungsbereiches wurden unter Berücksichtigung der Höhenlage und der Benachbarung zum Geschosswohnungsbau etwas größere Kubaturen zugelassen.(Typ II).

Die größeren zweigeschossigen Kubaturen (Typ III) sind insbesondere in den tiefer und rückwärtig gelegenen Bereiche des Geltungsbereiches angesiedelt. Ferner in der Baureihe ganz im Nordwesten. Die Kubaturen wurden an die vorhandene (höher gelegene) Bestandsbebauung im Panoramaweg angepasst. Durch eine entsprechende Festlegung der FOK ist gewährleistet, dass diese unterhalb des Höhenniveaus der Bestandsbebauung errichtet werden und somit eine abgestufte Bebauung gewährleistet ist und keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung gegeben ist.

Im Bereich des vorgesehenen verdichteten Bauens wurde die maximal zulässige Firsthöhe auf max. 11,0 m begrenzt. Dadurch soll eine effiziente Nutzung der/des Baukörper(s) gewährleistet werden. Bei der Höhenfestsetzung wurden die Bestandshöhen der umgebenden Bestandsbebauung in der Bahnhofstraße berücksichtigt. Gebäudehöhen dieser Art sind entlang der Bahnhofstraße bereits im Bestand vorzufinden und fügen sich dadurch in das städtebauliche Gesamtgefüge ein.

Wandhöhe

Bei der Festsetzung der Wandhöhe handelt es sich um die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, in Meter gemessen, an der Außenwand von OK FOK bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Nachdem die Wandhöhen sehr stark das Erscheinungsbild eines

Siedlungsgefüges prägen, wurde darauf geachtet, dass insbesondere in den gut einsehbaren Bereichen (Ortsrand, Hanglagen) die Höhe der sichtbaren Wandflächen so bemaßt sind, dass die Einbindung des Wohnbaugebietes in die Landschaft

Die zulässigen Wandhöhen unterscheiden sich jeweils zwischen den unterschiedlichen Kubatur Typen und liegen zwischen 4,5m, 5,0m 5,8 m und 9,0 m (Die räumliche Verteilung der einzelnen Typen ist dem Unterpunkt „Firsthöhen“ zu entnehmen).

Insbesondere in den einsehbaren Hanglagen wurde darauf geachtet, dass die Wandhöhen so bemaßt sind, dass keine negativen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes entstehen. Zugleich soll, wo möglich aus Gründen der energetischen Effizienz sowie der optimierten Wohnraumnutzung eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden. Nachdem die Möglichkeit besteht, dass die hangabwärts gerichteten Gebäudeseiten freigelegt werden ist hier eine entsprechende Beschränkung der Wandhöhen unerlässlich.

Im Bereich der vorgesehenen verdichteten Bebauung im Südosten des Geltungsbereiches beträgt die zulässige Wandhöhe 9,0 m. Hier soll die Errichtung eines größeren Baukörpers ermöglicht werden, um auf der hierfür vorgesehenen Stelle möglichst effizient Wohnraum zu schaffen.

4.3.5 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand (ausgenommen Doppelhäuser) festgesetzt. Für Garagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung.

Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zulässigkeit für die Errichtung von zusätzlichen Stellflächen für Garagen wurde gem. der Planzeichnung über die Baugrenzen hinaus definiert.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 3 m bzw. 5 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum.

Hinsichtlich der Firstrichtung ist das Baugebiet zweigeteilt:

innerhalb der (auch von Weitem) einsehbaren und ortsbildprägenden Bereichen im höher gelegenen, westlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Firstrichtung festgesetzt. Es ist hier nur eine traufseitige Bebauung entlang des Straßenraumes zulässig. Nachdem die Erschließung/Straßenführung den topographischen Gegebenheiten angepasst wurde, erfolgt auch die Gebäudeausrichtung weitgehend parallel zu den Höhenschichtlinien und gewährleistet so die Entwicklung eines ruhigen und landschaftsverträglichen Erscheinungsbildes. Die Erschließung des Grundstückes und Gebäudes, Raumkonzept, sowie Anordnung der Gartenflächen wurden bei der Festsetzung berücksichtigt. Ein qualitativvolles, zeitgemäßes und energieeffizientes Wohnen ist trotz der Festsetzung der Firstrichtung gewährleistet.

In den im Talraum gelegenen, rückwärtigen und weniger einsehbaren Bereichen ist frei wählbar, ob die Gebäude trauf- oder firstseitig zum Straßenraum hin errichtet werden. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur des neuen Wohnbaugebietes bzw. des Erscheinungsbildes des Baugebietes nach außen, ist durch die wählbare Firstrichtung nicht zu erwarten. Vielmehr soll hier dem Bauherren der Spielraum gegeben werden, durch die wählbare Ausrichtung seine Wohnsituation und Grundstückseinteilung-/erschließung zu optimieren.

Abweichungen von jeweils bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind möglich.

4.3.6 Stellplätze und Stauraum von Garagen

Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu erstellen (gemäß GaStellV).

Vor Garagen ist zum öffentlichen Straßenraum hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten. Diese Flächen werden nicht als Stellplatzflächen angerechnet.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (GS 30) wird die Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt. Sämtliche erforderlichen Stellplätze sind unterirdisch zu erstellen. Lediglich Besucherstellplätze dürfen oberirdisch errichtet werden. Auf diese Weise soll zum einen eine optimierte Bebauung des Grundstückes für Wohnzwecke gefördert werden und zugleich städtebauliche Beeinträchtigungen durch eine hohe Anzahl an Garagenbauwerken vermieden werden.

4.3.7 Dachformen, Dachneigungen, Dachgestaltung

Die Dachformen werden an die umgebende Bestandsbebauung angepasst. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich eines regionaltypischen, landschaftsverträglichen und ruhigen Erscheinungsbildes werden im gesamten Geltungsbereich nur Satteldächer zugelassen. Auch Garagen sind mit Satteldach zu errichten. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen. Lediglich offene Carports sollen auch mit Flachdach / Gründach zulässig sein.

Nachdem das Baugebiet – aufgrund der topographischen Lage und der Situierung - gut einsehbar ist wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Dachlandschaft möglichst homogen und ruhig entwickelt werden soll. Neben der Festlegung der Dachform, werden daher Art und Maß der zulässigen Dachaufbauten bzw. Wiederkehre reguliert. Eine einer effiziente Wohnraumnutzung der Dachgeschosse soll – trotz dieser Regulierungen - ermöglicht werden.

Dachaufbauten sind, unter Wahrung von Mindestabständen untereinander sowie zur Giebelseite und zum First, ab einer Dachneigung von 26° auf einer max. Breite 3 m zulässig. Wiederkehre dürfen maximal

Dachneigungen sind im gesamten Geltungsbereich zwischen 15° und 30° zulässig (Im Bereich des verdichteten Bauens 12 – 30 °). Dadurch sind sowohl die Belange einer regionaltypischen Bauweise als auch die Anforderungen an eine energetische, zeitgemäße Bauweise gewahrt. Bei der Festlegung der zulässigen Obergrenze wurde ein Augenmerk daraufgelegt, dass eine effiziente energetische Nutzung (Photovoltaik, Solarthermie) möglich ist.

4.3.8 Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen daher nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Aufständereien sind unzulässig. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 1,0 m.

4.3.9 Werbeanlagen

Nachdem Wertach touristisch geprägt ist und es nicht auszuschließen ist, dass im Baugebiet untergeordnete touristische Nutzungen stattfinden (z.B. private Ferienwohnungen) und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke generell zulässig sind, ist auch die Errichtung von Werbeanlagen zulässig. Um das Gesamterscheinungsbild dadurch nicht zu beeinträchtigen, wird die Errichtung der Werbeanlagen hinsichtlich Größe und Gestaltung reglementiert: Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Gebäude sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung. Freistehende Werbeanlagen sind auf eine maximale Größe von 2,0 m² begrenzt (bei Schaukästen wird die Aufständerei nicht dazu gerechnet).

5 Grünordnung

5.1 Bepflanzung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der Stellflächen in die umgebende Landschaft durch umfangreiche Ortsrandeingrünung
- Aufwertung und Gliederung der Freianlagen durch angepasste Durchgrünung
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze gemäß den zutreffenden Pflanzempfehlungen in Ziff. 4.1.23 der Satzung
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Flächenversiegelung auf privaten und öffentlichen Flächen
- Erhalt bestehender und Schaffung neuer naturnaher Elemente, welche wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen

Durch die Festsetzungen soll eine naturnahe und aufgelockerte Ein- und Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Aufgrund der Bedeutung der Ortsrandeingrünung für die Gemeinde, wird an der Abgrenzung in Richtung N/NO eine durchgängige öffentliche Grünfläche mit einer Breite von

3 m und der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt und deren Umsetzung dadurch sichergestellt. Die bestehenden Gehölzbestände an der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches werden durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erhalten, soweit dies aus technischer Sicht möglich ist. Die Planung wurde jedoch so gestaltet, dass im Bereich der Baumgruppe im Südosten des Plangebietes der Großteil des Bestandes erhalten werden kann und besonders auch die höherwertigen Bäume nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Bahnhofstraße müssen jedoch mehrere Einzelbäume entfernt werden, die jedoch keine höherwertigen Bäume darstellen. Zum Teil werden die entfernten Bäume durch Ersatzpflanzungen ersetzt. Diese dienen der Eingrünung des Plangebietes. An den Einmündungen zur Bahnhofstraße soll dadurch auch eine Torwirkung erzielt werden, die das Wohngebiet optisch von der Bahnhofstraße abgrenzt.

Die öffentliche Fläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung an der Abgrenzung des Geltungsbereiches im N/NO ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten, Geländemodellierungen sind nicht zulässig. Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung in Ziff. 4.1.23 auf mindestens 25 % der Fläche soll ein aufgelockertes und naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Dabei wird die Struktur der im Osten angrenzenden Ortsrandeingrünung fortgesetzt. Jedoch sind auf dieser größtenteils Pflanzungen von Sträuchern vorgesehen, um eine Durchlässigkeit zu bewahren und Beeinträchtigungen der Privatgrundstücke durch zu starke Beschattung bzw. Laubwurf zu vermeiden. Am nördlichen Abschluss der öffentlichen Grünfläche ist die Pflanzung eines Bergahorns vorgesehen, der gemeinsam mit den Bäumen auf der gegenüberliegenden Ausgleichsfläche den Abschluss des Wohngebietes bildet.

Abbildung 5 zeigt beispielhaft wie eine Ortsrandeingrünung gestaltet werden kann. Beim gegenständlichen Vorhaben ist zu beachten, dass die Ortsrandeingrünung nur eine Breite von 3 m aufweist und folglich nur einreihige Gehölzpflanzungen möglich sind. Bei der Pflanzplanung ist außerdem zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die gesetzlichen Pflanzabstände zu privaten oder landwirtschaftlichen Grundstücke einzuhalten sind, welche auch von der Höhe der Pflanzen abhängt und folglich auch konkrete Anforderungen an die Pflege stellt.

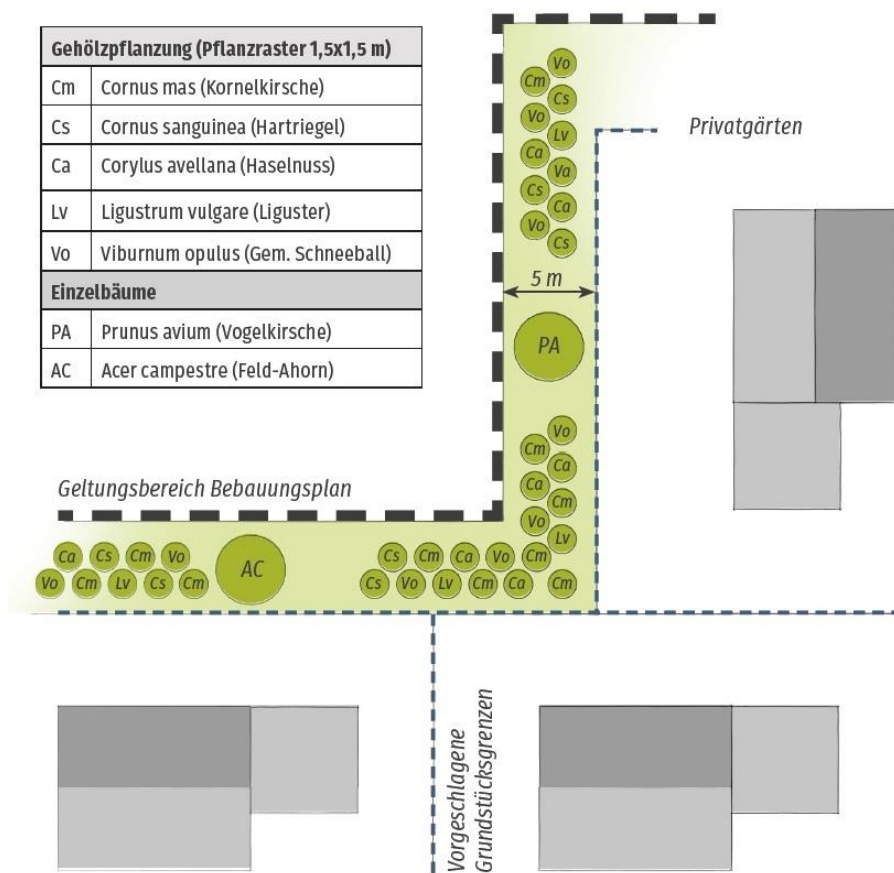


Abbildung 5: Exemplarischer Ausschnitt einer Ortsrandeingrünung

Ebenfalls der Eingrünung des Geltungsbereiches dient die nördlich an die Wohnbebauung anschließende Ausgleichsfläche, die auch innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die intensiv genutzte Fläche wird in eine Streuobstwiese umgewandelt. Strauchpflanzungen grenzen diese im NO, SO und SW ab, welche neben ihrer naturschutzfachlichen Biotopfunktion auch der optischen Abrundung der Ausgleichsfläche dienen. Diese Strukturen entsprechen denen der östlich liegenden Ortsrandeingrünung und führen diese somit fort. Im SO der Ausgleichsfläche werden die einrahmenden Strukturen nur durch die Pflanzung zweier Eichen unterbrochen, welche als Solitärbäume auf der Anhöhe landschaftsbildprägende Elemente darstellen.

Um eine entsprechende Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, wurden Festsetzungen sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen getroffen.

Mit den Seitenstreifen und Parkbuchten wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsflächen in wasser-durchlässiger Bauweise ausgeführt. Dabei ist Schotter-Rasen, Rasengittersteine oder in ähnlicher Form vorgesehen. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft aus. Zudem sind auf diesen öffentlichen Flächen Baumpflanzungen vorgesehen, die sich positiv auf die Durchgrünung des Wohngebietes und auch auf das Schutzgut Klima und Luft auswirken. Die

Pflanzungen sollen in einer einheitlichen Baumart vorgenommen werden, um dem Gebiet einen einheitlichen Charakter zu geben.

Auf den privaten Grünflächen soll entlang der inneren Erschließungsstraße durch die Festsetzungen eine wahrnehmbare, jedoch aufgelockerte Durchgrünung geschaffen werden. Aus diesem Grund wird innerhalb des Baugebietes auf eine strukturierte und geordnete Pflanzanordnung verzichtet, vielmehr soll durch die entsprechenden Festsetzungen gewährleistet werden, dass der Straßenraum beidseitig in lockerer Abfolge durch standortgerechte Baumpflanzungen auf den privaten Flächen gesäumt wird und somit in seiner Gesamtheit durchgängig durchgrünt und aufgelockert wahrgenommen wird. Ergänzend soll hierzu verhindert werden, dass die straßenbegleitenden durchgrünter Flächen (Vorgärten, Hofräume) durch Baukörper (z.B. Nebengebäude, Garagen) bzw. unangepasste Einfriedungen beeinträchtigt werden. Neben einer Aufwertung des Erscheinungsbildes wird durch diese Maßnahmen die Qualität des Wohnumfeldes erhöht.

Die Gewährleistung und Weiterentwicklung einer hohen standortgerechten ökologischen Wertigkeit für Fauna und Flora ist ein weiteres Ziel der grünordnerischen Festsetzungen. Neben der bestmöglichen Wahrung der Bestandsbäume und Gehölze, werden in den privaten Gärten standortgerechte Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt. Dabei ist als Mindestmaß die Pflanzung eines heimischen autochthonen Laubbaumes pro angefangener 500 m² Bauplatzfläche vorgegeben. Die Baumstandorte sind im Detail variabel, jedoch muss mindestens ein Baum pro Grundstück entlang des Straßenraumes gepflanzt werden. Heimische Baum- und Gehölzsorten sollen dadurch erhalten werden. Darüber hinaus sollen die privaten Gartenflächen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten. Aus diesem Grund wird im Geltungsbe- reich u.a. die Errichtung von Mauern und Sockelmauern untersagt.

Durch Festsetzungen zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen und Wasserversickerung sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

5.2 Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine Höhe von 1,00 m begrenzt. Die Errichtung von Mauern bzw. Sichtschutzmatten ist untersagt. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig.

5.3 Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbe- reiches zu versickern und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein sollen (Rasen-Gitterstein, Ra- senfuge, Schotterrasen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke).

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist innerhalb des Geltungsbereiches unterschiedlich ausgeprägt, im Talbereich (Richtung Bahnhofstraße) ist der Untergrund weitestgehend wasserdurchlässig und eine flächige Versickerung möglich. In den höher gelegenen westlichen Bereichen und den Hanglagen sind die anstehenden Deckschichten gemäß Baugrundgutachten teilweise mäßig bis gering wasserdurchlässig. Das Niederschlagswasser ist – wo der Untergrund es zulässt – flächig oder in Mulden zu versickern, nachrangig in Rigolen oder Sickerrohren nach Vorreinigung. Die Verwendung von Zisternen wird empfohlen.

Aufgrund der topographischen Lage sind Hangwasser und Wasseraustritte nicht auszuschließen. Insbesondere in den, dem Hang zugeneigten westlichen Grundstücksbereichen sind von den Bauherren im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.).

6 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal entlang der St-Ulrich-Straße/Bahnhofstraße abgeleitet werden und wird von dort der kommunalen Kläranlage Wertach zugeführt.

Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

Der Geltungsbereich wird von einer überirdischen (20 kV) Freileitung der AllgäuNetz überquert (von SO nach NO). Diese soll im Rahmen der Erschließung zurückgebaut und parallel zum Straßenverlauf unterirdisch verlegt werden. Ebenso soll die Wasserleitung, welche den Geltungsbereich im östlichen Teil quert im Zuge der Erschließung zurückgebaut bzw. verlegt werden.

Der offene Graben, welcher bislang dem temporären Abfluss von Niederschlags-/Oberflächenwasser diene, wird in seiner Funktion hinfällig und soll daher ebenfalls zurückgebaut werden.

7 Eingriffsregelung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

7.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs bildet der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesgrundlage wird die Ausgleichbarkeit des Eingriffs, der zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führt, wie folgt beurteilt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan mit Grünordnung „Linzenleiten II“ folgende wesentliche Eingriffe:

- Überbauung von Gehölz- und Baumbeständen (Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Versiegelung und Überbauung von Boden (Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser)
- Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse (Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von Blickbeziehungen (Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild)

Bei der durch das Vorhaben entstehenden Flächenversiegelung und Überbauung von Grundflächen gehen überwiegend intensiv landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit verloren. Die Kompensationsregelung des Naturschutzrechts ist hier entsprechend anzuwenden. Da die Kompensation nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches geleistet werden kann, erfolgt der naturschutzfachliche Ausgleich zusätzlich auf externen Flächen. Der naturschutzfachliche Ausgleich für die Versiegelung und Überbauung von Freiflächen wird in Abhängigkeit von der Bestandsbewertung der Fläche festgelegt.

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

| Schutzgut | Projekt- wirkung | Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme |
|---------------------------|------------------------------------|--|
| Mensch | Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität | <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität mittels Durchgrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen sowie eine durchgängige Ortsrandeingrünung besonders am nordöstlichen Siedlungsrand • Verhinderung der Ansiedlung stark emittierender Betriebe durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) • Erhalt des bestehenden Wanderweges |
| Tiere und Pflanzen | Lebensräume | <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der nordöstlichen Ortsrandeingrünung • Schaffung ökologisch bedeutsamer Lebensräume für einheimische Arten (Insekten, Vögel, Kleinsäuger) durch die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen • Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen • Schaffung ökologisch bedeutsamer Lebensräume innerhalb der Ausgleichsflächen • Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen im Bereich der Erschließungsstraßen • Erhalt zweier markanter Einzelbäume sowie der bestehenden Gehölze an der südöstlichen Abgrenzung • Schutz der Bestandsbäume und -gehölze vor Beschädigungen während der Baumaßnahmen durch das Aufstellen von Bauzäunen |

| Schutzgut | Projekt- wirkung | Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme |
|-----------------------|---------------------------------|--|
| Boden | Abtrag und Bodenversiegelung | <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf öffentlichen und privaten Flächen mit einer zulässigen GRZ von maximal 0,35 • Verringerung der Flächenversiegelung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. deren Seitenflächen (Seitenstreifen, Parkbuchten) in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterrassen, Rasengittersteine, etc.) • Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten auf privaten Grundstücken als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig • Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß • Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) |
| Wasser | Überdeckung, Schadstoffeinträge | <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Versickerungsrate durch Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. deren Seitenflächen (Seitenstreifen, Parkbuchten) in wasserdurchlässiger Bauweise • Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau von privaten Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise • Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeigneten Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre) |
| Klima und Luft | Überbauung | <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Beeinträchtigungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume) • Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß (zulässige GRZ 0,35) und Einplanung von Grünflächen und Baumpflanzungen im Geltungsbereich • Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch eine Reduzierung der Versiegelung durch Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. deren Seitenflächen (Seitenstreifen, Parkbuchten) in wasserdurchlässiger Ausführung |

| Schutzgut | Projekt- wirkung | Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme |
|---|---------------------|---|
| Landschafts- bild / Erho- lung | Fernwir- kung | <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (Ortsrandeingrünung, Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und Beschränkung der Bauhöhen) • Einpassung des Wohngebietes in die örtlich gegebene Topographie |
| Kultur- und Sachgüter | Freilegung | <ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG |

7.3 Eingriffsausgleich

7.3.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Das Plangebiet wird überwiegend als intensives Grünland bewirtschaftet. Aufgrund der unterschiedlichen Topographie, wie sie besonders im westlichen Teilgebiet vorliegt, muss die Nutzung entsprechend angepasst werden. In Teilbereichen liegen zudem stärker vernässte und degradierte Flächen vor, deren höherer ökologischer Wert im Rahmen der Ausgleichsberechnung durch einen höheren Kompensationsfaktor berücksichtigt worden ist. Ebenso wird bei den Graben- und Gehölzflächen ein höherer Faktor angesetzt.

Beim geplanten Eingriff auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird von einem Gebiet der Kategorie 1 (Gebiete mit geringer Bedeutung) ausgegangen. Die zum Graben gehörigen Flächen, diejenigen mit Gehölz- und Baumbeständen sowie die extensiver genutzten Hangbereiche im Westen werden als Gebiete der Kategorie 2 (Gebiete mit einer mittleren Bedeutung) eingestuft. Für die geplanten Bauflächen und öffentlichen Verkehrsflächen mit dem vorgesehenen Versiegelungsgrad (GRZ = unter 0,35) folgt die Einstufung der Eingriffsschwere in den entsprechenden Typ B. Aus der Überlagerung der beiden Einstufungen ergeben sich für die einzelnen Flächen Wertspannen, aus denen der für die jeweils vorliegende Beeinträchtigung der entsprechende Kompensationsfaktor ausgewählt werden muss.

Für das intensiv bewirtschaftete Grünland sowie den bestehenden Feldweg in Kombination mit einer Überplanung als Wohngebiet ergibt sich eine Spanne von 0,2 bis 0,5. Der empfohlene Kompensationsfaktor für intensiv genutztes Grünland und Acker liegt am „Oberen Wert“ der jeweils möglichen Bewertungsspanne (nach Liste 1 a, Leitfaden). Folglich wird ein Faktor von 0,4 angesetzt. Der Kompensationsfaktor für die teilversiegelte Fläche des Feldweges liegt hingegen am „Unteren Wert“, weshalb ein Faktor von 0,3 gewählt wird. Für die als Bauflächen vorgesehenen Grabenflächen und höherwertigen Grünlandflächen gilt die Wertspanne zwischen 0,5 und 0,8 wobei sich die Bewertung dieser am „Unteren Wert“ orientiert und folglich ein Faktor von 0,5 verwendet wird. Für die Flächen

mit Gehölz- und Baumbeständen gilt eine Wertspanne von 0,5 bis 0,8. Dabei trifft für die Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten der „Untere Wert“ zu, weshalb für diese Flächen der Wert von 0,5 gewählt worden ist.

Bei dieser Ansetzung der Kompensationsfaktoren wurden neben der Bestandwertigkeit und der Eingriffsstärke auch die geplanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen einbezogen. Die Flächen für öffentliche Grünflächen, die auf Intensivgrünland entfallen bzw. der Gehölzbestand erhalten wird, werden nicht als Eingriff gewertet. Damit ergibt sich für das gegenständliche Bauleitplanverfahren folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 2: Eingriffsermittlung

| Planung | Bestand | Eingriffsfläche | Kompensationsfaktor | Ausgleichsflächenbedarf |
|---|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| geplante Bauflächen + öffentliche Verkehrsflächen * | intensives Grünland | 39.381 m ² | 0,4 | 15.752 m ² |
| geplante Bauflächen + öffentliche Verkehrsflächen * | Extensiv genutztes Grünland | 2.750 m ² | 0,5 | 1.375 m ² |
| geplante Bauflächen + öffentliche Verkehrsflächen * | Graben | 469 m ² | 0,5 | 235 m ² |
| geplante Bauflächen + öffentliche Verkehrsflächen * | Feldweg | 670 m ² | 0,3 | 201 m ² |
| geplante Bauflächen + öffentliche Verkehrsflächen * | Gehölz- und Baumbestand | 462 m ² | 0,5 | 231 m ² |
| geplante Bauflächen + öffentliche Verkehrsflächen * | Verkehrsfläche | 471 m ² | --- | Kein Ausgleich erforderlich |
| öffentliche Grünflächen (ohne Zweckbestimmung) | intensives Grünland | 584 m ² | | |
| öffentliche Grünflächen (ohne Zweckbestimmung) | Gehölz- und Baumbestand | 151 m ² | | |
| öffentliche Grünflächen (Ortsrandeingrünung) | intensives Grünland | 652 m ² | | |
| öffentliche Grünflächen (Ortsrandeingrünung) | Graben | 44 m ² | | |
| Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches | intensives Grünland | 2.804 m ² | | |
| Summe (Fläche Geltungsbereich): | | 48.438 m² | | |
| Abzüglich Ausgleich in Eingriffsgeltungsbereich: | | 2.804 | Summe (Ausgleich extern): | 14.990 m² |

* beinhaltet Straßenfläche, Gehweg, Straßenbegleitgrün

Damit ist für das gegenständliche Vorhaben ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 1,78 ha erforderlich.

7.3.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleichsflächenbedarf wird durch Maßnahmen auf einer Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches und zwei externe Ausgleichsflächen erbracht. Dabei ist die Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Geltungsbereiches Teil der Ortsrandeingrünung und sieht die Anlage einer Streuobstwiese sowie Heckenstrukturen und zwei landschaftsbildprägende Einzelbäume vor. Auf den beiden externen Ausgleichsflächen wird die derzeit noch intensive Bewirtschaftung des Grünlandes extensiviert. Bei der externen Ausgleichsfläche A3 handelt es sich um eine ehemalige Moorfläche, deren Grünlandflächen im Rahmen der Bewirtschaftung trockengelegt wurden. Diese Flächen sollen zusätzlich zur extensiveren Bewirtschaftung wieder vernässt werden. Der ebenfalls auf dieser Ausgleichsfläche liegende Waldbestand ist als „Moorbereiche mit Streuwiesen am Südufer des Grüntensees“ (8328-0172-003) biotopkartiert, liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bezirksverordnung über den Schutz des Grüntensees in den Landkreisen Oberallgäu und Ostallgäu“ (LSG-00127.01) und soll durch Vernässung und ggf. die Entnahme von Einzelbäumen weiterentwickelt werden.

Tabelle 3: Übersicht über die Ausgleichsflächen

| Bezeichnung | Flurstücksnummern, Gemeinde und Gemarkung | Flächengröße |
|--------------|--|---------------------------------|
| A1 | 492 (TF), 493, Gemeinde und Gemarkung Wertach | ca. 2.804 m ² |
| A2 | 1365 (TF), Gemeinde und Gemarkung Wertach | ca. 1.336 m ² |
| A3 | 4856/9, Gemeinde Oy-Mittelberg, Gemarkung Mittelberg | ca. 13.654 m ² |
| Summe | | ca. 17.794 m² |

Der erforderliche Ausgleich von ca. 1,78 ha für den Bebauungsplan wird mit insgesamt ca. 1,78 ha Ausgleichsfläche vollständig erbracht. Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme A3 liegt außerhalb des Gemeindegebietes und wird folglich nicht durch eine Festsetzung gesichert, sondern im Rahmen sonstiger geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche durchgeführt und durch eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Eingriff zugeordnet. Durch diese Ausgleichsflächen sind die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen.

8 Flächenkennzahlen

| Art der Fläche | Größe der Fläche in m ² | Anteil der Fläche in % |
|--|------------------------------------|------------------------|
| Öffentliche Verkehrsflächen (neu und Bestand) | 5.373 | 11 % |
| <i>davon Flurweg(Bestand)</i> | 57 | |
| <i>davon Erschließungsstraße (Wohn-/Sammelstraße)</i> | 2.935 | |
| <i>davon Erschließungsstraße verkehrsberuhigt</i> | 781 | |
| <i>davon Fußwege (inkl. Bestand entl. Bahnhofstraße)</i> | 1.548 | |
| <i>davon TG-Zufahrt</i> | 52 | |
| Öffentliche Grünflächen | 6.133 | 13 % |
| <i>davon Bestand</i> | 1.119 | |
| <i>davon Ortsrandeingrünung</i> | 696 | |
| <i>davon Straßenbegleitgrün</i> | 1.514 | |
| <i>davon Ausgleichsfläche</i> | 2.804 | |
| Private Bauparzellen (GRZ 035) | 36.946 | 76 % |
| <i>davon Baufenster</i> | 27.751 | |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | 48.452 | 100% |