www.buerosieber.de



Gemeinde Sigmarszell

Bebauungsplan "An der Obstbauschule"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes	18
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	20
5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes	21
6	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes	25
7	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	26
8	Hinweise und Zeichenerklärung	27
9	Satzung	34
10	Begründung – Städtebaulicher Teil	36
11	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	52
12	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	79
13	Begründung – Sonstiges	82
14	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	86
15	Begründung – Bilddokumentation	87
16	Verfahrensvermerke	89

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes

2.1 MI

Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Nutzung "Mischgebiet" ist nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und der Funktionsfähigkeit der festgesetzten aktiven Lärmschutz-Maßnahme zulässig. Bis zum Eintritt dieses Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.3 GFZ .....

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 **Überschreitung der Grundfläche**

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

– Stellplätze und

– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

2.5 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel 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.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 FH .... m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 o

Offene Bauweise

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

2.8 

Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.9 

Nur **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 

Baugrenze

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

2.11 

Umgrenzung von Flächen für **Garagen und Carports**; Garagen und Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

– Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m^2 Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m^3 pro Grundstück nicht überschreiten;

– nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
– freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m^2 pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.13 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

– E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
– D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.14 

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 

Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.16 

Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.17 

Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18 

Flächen für **Versorgungsanlagen, als Müllsammelplatz für die Bereitstellung der Müllsammelbehälter** für die Abholung durch die jeweiligen Entsorgungsunternehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

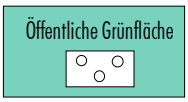
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.20 **Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**

Niederschlagswasser, welches auf den Grundstücken anfällt, wird über Rückhalteschächte gedrosselt in den südwestlich des Baugebietes verlaufenden Vorfluter eingeleitet.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.21 

Öffentliche **Grünfläche als Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22 

Öffentliche **Grünfläche zur Ableitung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 

Öffentliche **Grünfläche als Feuchtgehölzbestand**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 

Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**

Zur Entwicklung eines standortgerechten Feuchtgehölzbestandes aus Laubgehölzen (z.B. Schwarz-Erle, Trauben-Kirsche, Weiden) sind die Großbäume (vorwiegend Fichte, Lärche, z.T. auch Esche und Berg-Ahorn) zu entnehmen. Durch eine nachfolgende Bestandspflege ist sicherzustellen, dass der Gehölzbestand in einem Abstand von mind. 30,00 m zu den festgesetzten Baugebieten dauerhaft eine Höhe von 10,00 m nicht überschreitet.

Sobald der im Nordosten der Ausgleichsfläche bestehende Schuppen abgebrochen wird, ist der in diesem Bereich verdohlte Graben zu öffnen und naturnah zu gestalten.

Einfriedungen (z.B. Mauern, Zäune) sind innerhalb der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

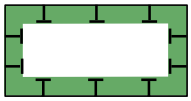
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.26 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Zauneidechsen-Ersatzmaßnahme**

Zur Aufwertung bislang für die Zauneidechse nur bedingt geeigneter Habitate sind in dem gekennzeichneten Bereich an der Böschung am Burgknobelweg Versteckmöglichkeiten (Steinhaufen, Reisighaufen) und Sandlinsen für diese Art zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

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

2.27 

Umgrenzung von **Flächen in denen Geländeveränderunge unzulässig sind**

Zum Schutz des Bodens im Bereich des Uferstreifens (2,00 m) sind Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesem Bereich unzulässig.

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

2.28 **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatz-Maßnahmen**

Vor Beginn der Bauarbeiten muss eine Vergrämung der Zauneidechse durch fachkundige Personen erfolgen. Hierzu sind zu geeigneten Zeitpunkten die Versteckmöglichkeiten zu entfernen. Durch eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt werden, dass sich bei Baubeginn keine Zauneidechsen mehr im Baufeld befinden.

Der Abriss des Gebäudes "Burgknobelweg 14" ist nur zwischen 01.10. und 28.02. zulässig. Vor dem Abriss des Gebäudes "Burgknobelweg 14" sind für den Haussperling im räumlichen Zusammenhang zwei Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu erhalten (z.B. Sperlingskoloniehaus 1 SP von Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH, Schorndorf).

Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit dem Abriss des Gebäudes bis spätestens Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen. Fachlich geeignete Standorte sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

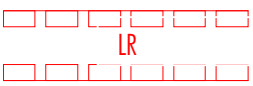
2.29 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30 

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Sigmarszell zur Verlegung, Sicherung und Wartung der Abwasserkanäle und der Regenwasserleitung; Garagen sind in einem Teilbereich zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sowie von besonders schützenswerten Räumen (z.B. Therapie- und Patientenzimmer) sind nach Norden und Osten zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn alle anderen zum Schlafen bestimmten und besonders schützenswerten Räume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren zum Schlafen bestimmten und besonders schützenswerten Räumen an allen hierfür zugelassenen Gebäudeseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf) und die betreffenden Räume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 35 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnräumen und von 30 dB(A) für Büroräume und Ähnlichem.

– Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sowie von besonders schützenswerten Räumen (z.B. Therapie- und Patientenzimmer) sind nach Norden zu orientieren.

– Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn alle anderen zum Schlafen bestimmten und besonders schützenswerten Räume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren zum Schlafen bestimmten und besonders schützenswerten Räumen an allen hierfür zugelassenen Gebäudeseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf) und die betreffenden Räume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

– Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sowie von besonders schützenswerten Räumen (z.B. Therapie- und Patientenzimmer) nach Norden zu orientieren.

– Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten können Ausnahmen von der Orientierungspflicht zugelassen werden, wenn alle anderen zum Schlafen bestimmten und besonders schützenswerten Räume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren zum Schlafen bestimmten und besonders schützenswerten Räumen an allen hierfür zugelassenen Gebäudeseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf) und die betreffenden Räume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten, schall-

gedämpften Lüftungsanlage (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.35

◆◆◆ LSM 1 ◆◆◆

◆◆◆ LSM 2 ◆◆◆

◆◆◆ LSM 3 ◆◆◆

Es ist eine durchgehende **aktive Lärmschutz-Maßnahme** komplett in der eingezeichneten Länge und Höhe als Voraussetzung für die Wohnnutzung zu errichten. Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist in geschlossener und fugendichter Ausführung als Voraussetzung für die Wohnnutzungen zu errichten. Die Lärmschutzmaßnahme hat ein Flächengewicht von $> 40\ kg/m^2$ aufzuweisen und ist auf die der Bahnlinie "Lindau – Hergatz" zugewandten Seite hochschallabsorbierend (Schallabsorptionswert mind. 8 dB) auszuführen.

Die aktive Lärmschutz-Maßnahme ist so auszuführen, dass nachstehende Höhen zuverlässig eingehalten werden:

aktive Lärmschutz-Maßnahme LSM (siehe Planzeichnung)	Festgesetzte Mindesthöhe in m ü. NN [m über Erdgleiche]
LSM 1	513,50 (Nordwesten) bis 516,00 (Südosten) (1,00 m über Erdgleiche nordwestlich, 3,50 m über Erdgleiche südöstlich)
LSM 2	516,00 (Nordwesten) bis 516,00 (Südosten) (konstant 3,50 m über Erdgleiche)
LSM 3	516,00 (Westen) bis 517,50 (Osten) (konstant 3,50 m über Erdgleiche)

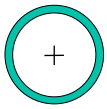
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.36 Immissionen durch Schwingungen

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn-, Büro-, Kinder-, Schlafzimmer usw.) innerhalb eines Mindestabstandes von 50 m zur nächstgelegenen Gleismitte sind diese mit Maßnahmen zum Erschütterungsschutz (z.B. schwingungsisolierte Fundamente, Gebäudedecken mit Trennfugen usw.) auszustatten. Auf Maßnahmen zum Erschütterungsschutz kann verzichtet werden, wenn durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anhaltswerte A gemäß DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) eingehalten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.37



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus

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

2.38 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.

– In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
– Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Lavendel-Weide	Salix eleagnos
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.39

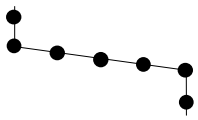


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Immissionsschutzhecke;

Pflanzung einer zweireihigen, lückenlosen, dichten Hecke aus Sträuchern als Immissionsschutz zur nördlich angrenzenden Obstplantage (Reihenabstand und Pflanzabstand in der Reihe jeweils 1,00 m). In ausgewachsenem Zustand muss der Gehölzbestand eine Mindesthöhe von 3,50 m über Erdgleiche der Obstanlage erreichen und mit diesem Ziel entwickelt werden. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Es sind ausschließlich Gehölz-Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.40 

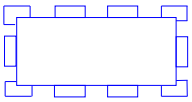
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.41 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "An der Obstbauschule" der Gemeinde Sigmarszell.

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

2.42 

Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes; in dem gekennzeichneten Bereich sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) erfüllt.

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

3 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes

3.1 

Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2 

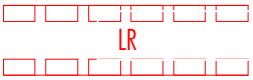
Öffentliche **Grünfläche zur Ableitung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.3 

Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.4 

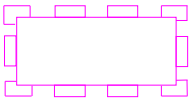
Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Sigmarszell zur Verlegung, Sicherung und Wartung der Abwasserkanäle und der Regenwasserleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.5 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "An der Obstbauschule" der Gemeinde Sigmarszell.

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

3.6 

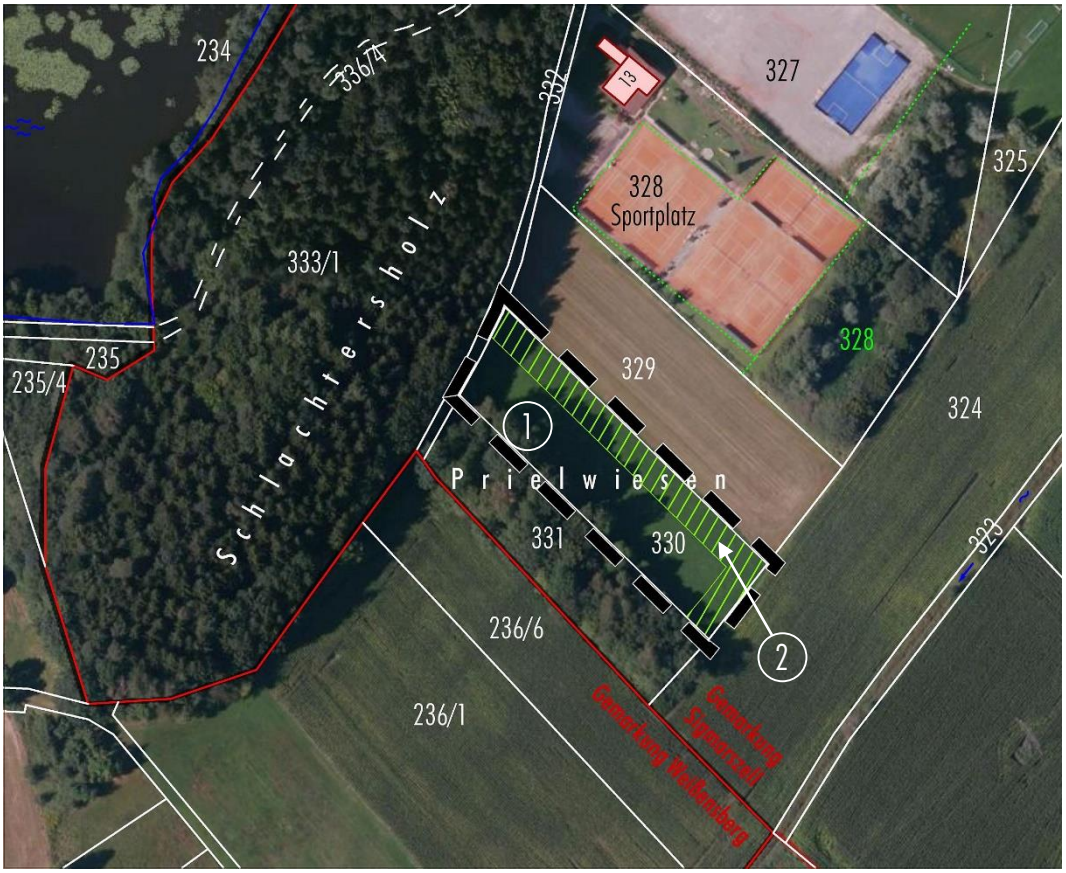
Bereich des einfachen Bebauungsplanes; in dem gekennzeichneten Bereich sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt.

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

4 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 330 der Gemarkung Sigmarszell (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgendes Luftbild mit Flurgrenzen).



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

1 Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes

2 Entwicklung eines gestuften Waldmantels und -saums aus standortgerechten, heimischen Bäumen 2. Ordnung sowie Sträuchern

5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes

5.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO), mit Ausnahme für die aktive Lärmschutz-Maßnahme 1 bis 3 (siehe Punkt 2.34).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

5.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben

Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.

(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)

5.3 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

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

5.4 SD/WD

Dachform alternativ Satteldach oder Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)

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

5.5 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

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

5.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

5.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

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

5.8 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils

des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten 0,30 m.

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

5.9 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 22° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 22° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

5.10 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

5.11 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.

5.12 Einfriedungen in dem Baugebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

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

6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes

6.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

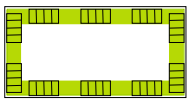
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

6.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben

Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.

(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)

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

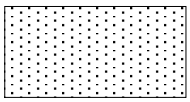
7.1 

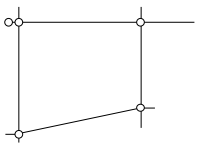
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Feuchtwald westlich Schlachters" (Nr. 8424-0067-001, innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche)

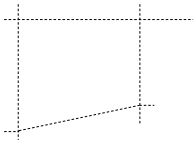
Hinweis: Die Umgrenzung weicht von derjenigen der amtlichen Biotopkartierung geringfügig ab, da sie sich an der 2013 vermessenen Waldgrenze orientiert.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

8 Hinweise und Zeichenerklärung

8.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

8.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

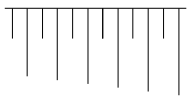
8.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

8.4 Nr. ....;....m^2 **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

8.5 3371/5 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

8.6 

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

8.7  **Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung** (siehe Planzeichnung)

8.8  **Vorhandener Baum** (siehe Planzeichnung)

8.9 **Bebaubarkeit Grundstück Nr. 5** Es wird darauf hingewiesen, dass davon ausgegangen werden muss, dass auf Grund erforderlicher Abstandsflächen Grundstück Nr. 5 erst

nach Abbruch des bestehenden Gebäudes auf Grundstück Nr. 6 bebaut werden kann.

8.10 Arten- und Biotopschutz

Angrenzend an die geschützten Biotope (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 Abs. 2 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) die landwirtschaftliche, gärtnerische und sonstige Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder auf andere Weise erheblich beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände haben die Gehölzbeseitigungen sowie der Abriss von Gebäuden gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zu erfolgen. Die zeitliche Einschränkung von Gehölzbeseitigungen ergibt sich auch aus § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG. Vorhandene Gehölze sollten so lange wie möglich, d.h. bis zum Beginn der tatsächlichen Ausführung der jeweiligen Baumaßnahme, erhalten werden. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme möglichst dauerhaft zu erhalten und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern.

Sollten beim Abriss von Gebäuden oder im Rahmen von Gebäudesanierungen Fledermäuse gefunden werden, so ist eine entsprechende Fachkraft (z.B. der örtliche Fledermausbetreuer) zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau).

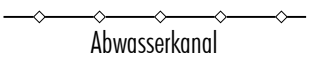
Nisthilfen sollten jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden. Wespen-/Hornissennester sollten erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen entfernt werden.

Für die Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Leuchtkörper (d.h. mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden. In den Nachtstunden sollte die Außenbeleuchtung soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

8.11 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

8.12 

Abwasserkanal unterirdisch, hier gemeindlicher Abwasserkanal (siehe Planzeichnung)

8.13 

Regenwasserkanal unterirdisch, hier gemeindlicher Regenwasserkanal (siehe Planzeichnung)

8.14 

Hauptwasserleitung unterirdisch, hier Hauptwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe Sigmarszell, die Leitung wird bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereich verlegt (siehe Planzeichnung)

8.15 Grundwasserdichte Untergeschoße

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

8.16 Behandlung von Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) wird empfohlen. Hierbei sind die entsprechenden DIN-Normen bei Planung und Bau zu berücksichtigen. Das anfallende Regenwasser kann als Teichwasser oder für die Gartenbewässerung verwendet werden. Notüberläufe sind an den Vorfluter anzuschließen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasser- mit Regenwasseranlagen ist nicht zulässig, ebenso eine Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Be-

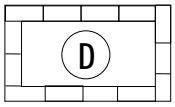
rührung kommen (z.B. Wäsche waschen) (§ 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV)). Leitungen und Entnahmestellen, die nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne § 3 Nr. 1 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) bestimmt sind, sind zu kennzeichnen. Die Ausführung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) ist im Zuge der Grundstücksentwässerung darzustellen.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

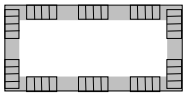
Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur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

8.17 

Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes (Bahnhof), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

8.18 

Umgrenzung eines **Bodendenkmals** (hier: Mittelalterlicher Burgstall), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

8.19 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

8.20 **Brandschutz**

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

8.21 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

In Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Sigmarszell vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Sigmarszell behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Auf dem "Burgknobelweg" ist mit landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Die Errichtung eines Komposts wird empfohlen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Sigmarszell, Hauptstraße 28 in 88138 Sigmarszell während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

8.22 Plangenauigkeit

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

9 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Sigmarszell den Bebauungsplan "An der Obstbauschule" in öffentlicher Sitzung am 16.12.2014 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Obstbaumschule" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 27.11.2014.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 330 der Gemarkung Sigmarszell.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "An der Obstbauschule" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 27.11.2014. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 27.11.2014 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "An der Obstbaumschule" der Gemeinde Sigmarszell tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Sigmarszell, den .....

.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

10.1 Allgemeine Angaben

10.1.1 Zusammenfassung

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

10.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

10.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Bereich des Orts-Teiles "Schlachters" der Gemeinde Sigmarszell. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die "Versuchsstation für Obstbau Schlachters" der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf mit ihren zugehörigen Obstanlagen. Südlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie "Buchloe – Lindau (B)". Im Westen und Nordwesten wird das Plangebiet durch ein Waldstück begrenzt.

10.1.2.2 Der Geltungsbereich schließt im Nordosten ein Teilstück des "Burgknobelweges" sowie eine Öffentliche Grünfläche jenseits dieses Weges ein. Im Süden schließt der Geltungsbereich die bestehende Wohnbebauung ein und verläuft entlang der Bahnlinie "Buchloe – Lindau (B)". Im Westen wird der Geltungsbereich durch den dort verlaufenden "Burgknobelweg" begrenzt. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Fl.-Nrn. 337/5 und 337/6.

10.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 272 (Teilfläche), 273 (Teilfläche), 337/5, 337/6, 338/2, 338/3, 338/4, 338/6, 338/7, 378/7.

10.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

10.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

10.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Westallgäuer Hügelland geprägt.

10.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich mehrere bestehende Gebäude. Zum einen die im südlichen Bereich entlang der Bahnlinie bestehenden Gebäude, in denen Wohn- und Gewerbenutzung stattfindet. Zum anderen befindet sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes ein bestehendens Bauernhaus, das in seinem derzeitigen Zustand verkauft werden soll und entweder weitergenutzt oder durch einen Neubau ersetzt werden kann. Im zentralen Bereich befindet sich ein Schuppen. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

10.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist nach Norden hin eine leichte Steigung auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Nordosten und Süden sind unproblematisch.

10.2.2 Erfordernis der Planung

10.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Mischgebietsflächen (MI) zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Bezüglich Wohn- und gemischten Nutzflächen liegen der Gemeindeverwaltung zahlreiche Anfragen insbesondere aus der ortsansässigen Bevölkerung vor. Auch für das bestehende Bauernhaus im Nordosten sind bereits Interessenten vorhanden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohn- und Gewerbegrundstücken decken könnten. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

10.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

10.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 — In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und Anang 2 "Strukturkarte" — Festlegung der Gemeinde Sigmarszell als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 — In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

10.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

– A I 2	In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
– A II 2.2	Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
– A III 1/ A III 2/ A III 3	Bestimmung der Gemeinde Sigmarszell als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
– B I 1.1	Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
– A II 2.3.2.9	Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang [...] Oberer Argen und Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden.
– B II 1.2	Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
– B II 2.5.2	Auf die Erhaltung [...] der Wälder mit besonderen (Schutz-) Funktionen [...] soll hingewirkt werden.
– B IV 3.2.4/ Karte 2 "Siedlung und Versorgung"	[...] Die südlichen Bereiche des Alpenvorlandes sowie der Bodenseeraum sollen von der Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen freigehalten werden. [...]
– B V 1.2	In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
– B V 1.3	Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

– B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

10.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

10.2.3.4 Die Gemeinde Sigmarszell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin teilweise als gemischte Baufläche (M), teilweise als Fichtenwald/Mischwald (schutzwürdiges Biotop nach amtlicher Kartierung) und teilweise als Niederstamm-Obstkultur dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Mischgebietes (MI) sowie einer öffentlichen Grünfläche. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

10.2.3.5 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

10.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

10.2.4.1 Der überplante Bereich scheint als Mischgebietsfläche geeignet, da er die vorhandenen Wohn- sowie Gewerbenutzungen ergänzt und eine gute Anbindung an die bestehenden Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Hervorzuheben ist die attraktive landschaftliche Lage sowie die Verfügbarkeit der Fläche. Diese befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Sigmarszell. Aus vorgenannten Gründen und weil der Flächennutzungsplan keine anderen bebaubaren Flächen aufweist, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Sigmarszell geprüft.

10.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf Immissions-, Natur- und Artenschutz, forstwirtschaftliche Belange, Bodendenkmäler sowie bahnrechtliche Angelegenheiten hingewiesen.

10.2.4.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden im Besonderen die Erschließungs-Situation sowie der zeitliche Ablauf dieser, die Stellplatz-Verpflichtung, der Umgang mit den Bestandsgebäuden im nördlichen Bereich sowie die mögliche Gasversorgung erläutert und diskutiert.

10.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in Sigmarszell bei möglichst effektiver Ausnutzung der Fläche neuen Wohnraum sowie Möglichkeiten für gewerbliche Vorhaben für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Für das geplante Mischgebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, die bestehende Bebauung im südlichen Bereich sowie die angrenzende Obstbauschule im Nordosten außerhalb des Plangebietes zu erhalten und nicht einzuschränken.

10.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll darüber hinaus erreicht werden, dass zeitgemäße, aber dennoch der Umgebung angepasste Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

10.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes für den nördlichen und gleichzeitig größeren Bereich entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

10.2.4.7 Beim südlichen Bereich des Bebauungsplanes handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Bei der Entscheidung, einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" aufzustellen, steht u.a. die Überlegung im Mittelpunkt, die Festsetzungsdichte auf die jeweiligen Erfordernisse hin anzupassen. Auf Grund der gewachsenen Struktur im südlichen Bereich des Plangebietes besteht der Wille der Gemeinde die Anwohner im südlichen Bereich hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung nicht zu beschränken. Für den Bereich des "einfachen Bebauugnsplanes" ist das Festsetzungskonzept daher auf ein Minimum reduziert.

10.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Ein Schema-Schnitt wurden erarbeitet und dient als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Er wird von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden.

10.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

10.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden fünf unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet.

10.2.5.2 Die Alternative 1 wird über zwei Zufahrten erschlossen. Zum einen über den westlich sowie auch östlich gelegenen "Burgknobelweg". Im zentralen Bereich ist ein Wendehammer eingeplant, um den sich sechs Einfamilienhäuser gruppieren. Das bestehende Bauernhaus im nordöstlichen Bereich wird in dieser Alternative überplant, ein Erhalt des Gebäudes ist demnach nicht vorgesehen. In allen Alternativen ist auf Grund der Immissionen der angrenzenden gemischten Bebauung sowie

der Bahnlinie nach Südosten eine Lärmschutzwand eingeplant. Auf Grund der Überplanung des Bauernhauses sowie der Zufahrt von Westen, die durch die biotopkartierte Waldfläche führt, wurde die Alternative 1 nicht gewählt, da eine Zufahrt durch die Waldfläche von Seiten des Naturschutzes sowie des Forstes nicht erwünscht war.

10.2.5.3 Alternative 2 wird über drei Zufahrten erschlossen. Von Westen über eine Zufahrt, die durch die biotopkartierte Waldfläche führt und von Osten über zwei Zufahrten über den "Burgknobelweg". Die sechs Einfamilienhäuser werden in Form einer Ringerschließung erschlossen. Das bestehende Bauernhaus im nordöstlichen Bereich wird auch in dieser Alternative überplant, ein Erhalt des Gebäudes ist demnach nicht vorgesehen. Da das Bauernhaus überplant wird sowie die Zufahrt auch hier über Westen, also die Waldfläche möglich ist und die Alternative zudem einen hohen Anteil an Verkehrsfläche aufweist, wurde die Alternative 2 nicht gewählt.

10.2.5.4 Alternative 3 verfügt über eine Zufahrt vom östlich gelegenen "Burgknobelweg". Die sieben Einfamilienhäuser werden über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Das bestehende Bauernhaus im nordöstlichen Bereich wird auch in dieser Alternative überplant, ein Erhalt des Gebäudes ist demnach nicht vorgesehen. Die Alternative 3 wurde nicht gewählt, da hier der Erhalt des Bauernhauses nicht vorgesehen ist.

10.2.5.5 Die Alternative 4 sieht den Erhalt des Bauernhauses im nordöstlichen Bereich vor. Die möglichen fünf Einfamilienhäuser befinden sich im rückwärtigen Bereich des Bauernhauses. Die Erschließung erfolgt durch eine Zufahrt von Osten über den "Burgknobelweg". Die einzelnen Wohnhäuser sind durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit anzufahren. Die Alternative 4 wurde auf Grund des Erhalts des Bauernhauses sowie der ausschließlichen Zufahrt von Osten und dem damit einhergehenden geringen Anteil an Verkehrsfläche ausgewählt und die Planung dementsprechend weiterverfolgt.

10.2.5.6 Alternative 5 wird über drei Zufahrten erschlossen. Von Westen über eine Zufahrt, die durch die biotopkartierte Waldfläche führt und von Osten über zwei Zufahrten über den "Burgknobelweg", zum einen im Norden und zum anderen im Süden, direkt entlang der Lärmschutzwand. Das bestehende Bauernhaus im nordöstlichen Bereich wird auch in dieser Alternative überplant, ein Erhalt des Gebäudes ist demnach nicht vorgesehen. Im Plangebiet sind sieben Einfamilienhäuser möglich. Die Alternative 5 wurde nicht gewählt, da hier der Erhalt des Bauernhauses nicht vorgesehen, eine Zufahrt über die Waldfläche geplant sowie der Anteil an Verkehrsfläche eher hoch ist.

10.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

10.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich des bestehenden Bauernhauses um eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit herum anzuordnen. Entlang der Erschließungsstraße sind öffentliche Stellplätze sowie ein Baumstandort vorgesehen. Die Gebäude sind mit einem großzügigen Abstand zur Erschließungsstraße geplant, um offene

Strukturen zu schaffen und eine beengende Wirkung durch die schmale Verkehrsfläche zu verhindern und somit die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehres zu gewährleisten. Das biotopkartierte Waldstück im westlichen Teil des Plangebietes wird weitestgehend in seiner ursprünglichen Form erhalten. Es werden lediglich hohe Bäume, die eine Gefahr für die neue Bebauung darstellen könnten, gerodet. Zudem wird der bestehende Vorfluter für die Regenwasser-Entwässerung des Baugebietes genutzt.

10.2.6.2 Die Obstbäume und die Anlagen der Obstbauschule (Gewächshäuser, Beete, Zuwegungen usw.), die sich auf der Fläche befinden, werden im Zuge der Baumaßnahmen entfernt. Der Schuppen, der sich im nordwestlichen Bereich der geplanten Bebauung auf öffentlicher Grünfläche befindet, wird zuerst einmal erhalten. Ein möglicher Käufer des anschließenden Grundstückes soll die Möglichkeit erhalten, den Schuppen mit zu erwerben und zu nutzen. Sollte kein Interesse an der Weiternutzung des Schuppens bestehen, wird dieser voraussichtlich abgerissen.

10.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Die Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung ist bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

10.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes

10.2.7.1 Für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

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

– Im Mischgebiet (MI) ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungs-Stätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zudem durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.

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

– Die Festsetzung von Grundflächenzahlen im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw.

–anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 bei den Typen 1 und 2 sowie 0,40 bei Typ 3 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Mischgebiete. Die zulässigen Höchstwerte von 0,30 bzw. 0,40 stellen für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzungen dar. Für das Bestandsgebäude (Bauernhaus) in Typ 3 ermöglicht der Wert eine maßvolle Erweiterung des vorhandenen Gebäudes. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort wäre städtebaulich nicht angepasst.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die Festsetzung von Geschoßflächenzahlen von 0,60 bei den Typen 1 und 2 sowie 0,80 bei Typ 3 befindet sich im Rahmen der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes

Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

10.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Diese Vorgabe stellt eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Bei Typ 3 ist keine diesbezügliche Festsetzung getroffen, d.h. er kann alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden.

10.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zur Erschließungsstraße verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben. Auf dem Grundstück Nr. 6 ist die Baugrenze im südlichen Bereich gegenüber dem bestehenden Gebäude (Bauernhaus) verkürzt festgesetzt. Diese kommt bei einem Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes in dieser Lage zum Tragen. Vor dem Hintergrund der einzuhaltenden Abstandsflächen ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Nr. 5 erst nach einem Abbruch des bestehenden Gebäudes auf Grundstück Nr. 6 bebaut werden darf.

10.2.7.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen und

Carports ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

10.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des ländlichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

10.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

10.2.7.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

10.2.7.10 Die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen ohne Geländeveränderungen stellt sicher, dass ein Uferstreifen von 2,00 m in nordöstlicher Richtung im Bereich der Privatgärten unverändert erhalten bleibt. In diesem Bereich sind zum Schutz des Bodens und des Gewässers keine Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.

10.2.8 Planungsrechtliche Vorschriften im Bereich des einfachen Bebauungsplanes

10.2.8.1 Die Festsetzungen für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes beschränken sich auf eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Für den Bereich ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO wurden im Bereich des einfachen Bebauungsplanes die gleichen Veränderungen vorgenommen, wie im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes. Von einer erneuten Ausführung dieser einzelnen Veränderungen wird daher an dieser Stelle abgesehen.

10.2.9 Infrastruktur

10.2.9.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

10.2.9.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

10.2.9.3 Im Plangebiet werden Leitungsrechte zur Verlegung, Sicherung und Wartung der Abwasserkanäle und der Regenwasserleitung festgesetzt.

10.2.9.4 Im nordlichen Bereich des Plangebietes ist eine Versorgungsfläche als Müllsammelplatz für die Bereitstellung der Müllsammelbehälter für die Abholung durch die jeweiligen Entsorgungsunternehmen geplant.

10.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

10.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet im nördlichen Bereich ist über die Einmündung in den östlich gelegenen "Burgknobelweg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Der südliche Bereich ist über den südlich verlaufenden "Burgknobelweg" ebenfalls ausreichend angebunden. Über die Staats-Straße LI2 besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 12 und über diese eine Anbindung an die Autobahn 96.

10.2.10.2 Im Orts-Teil "Schlachters" ist eine Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) gegeben.

10.2.10.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße, die am Ende eine Wendemöglichkeit aufweist. Da die Straße und die Wendemöglichkeit nicht für ein Müllfahrzeug dimensioniert sind, wird an der Abzweigung der Erschließungsstraße nach Süden eine Sammelstelle für Mülltonnen errichtet, die das Müllfahrzeug durch einmaliges Rückstoßen vom "Burgknobelweg" aus erreichen kann. Entlang der geplanten Erschließungsstraße sind drei öffentliche Stellplätze vorgesehen. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 3,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Pkw und einem Fahrrad bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

10.2.10.4 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

10.2.11 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

10.2.11.1 Auf das Baugebiet wirken die Schallimmissionen der Bahnlinie "Lindau (B) - Hergatz" ein. Zudem wirken auf den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches (Grundstück mit der Fl.-Nr. 337/5) die Gewerbelärm-Immissionen der im Süden des Planungsgebietes ansässigen gewerblichen Nutzungen ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärm-Immissionen im Planungsgebiet durch das Büro Sieber (Gutachten vom 17.03.2014) durchgeführt.

Es zeigt sich, dass auf Grund der Verkehrslärm-Immissionen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet (MI) tagsüber bis zu einem Abstand von 38 m zur Gleisachse der Bahnlinie " Lindau (B) - Hergatz " überschritten werden (Überschreitungen an der bestehenden Bebauung + 7 dB(A), an der geplanten nördlichen Baugrenze auf der Fl.-Nr. 337/5 ± 0 dB(A)). Während der Nachtzeit werden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet überschritten (Überschreitungen an der bestehenden Bebauung + 18 dB(A), an der geplanten nördlichen Baugrenze auf der Fl.-Nr. 337/5 + 11 dB(A)). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet (MI) werden tagsüber bis zu einem Abstand von 23 m und während der Nachtzeit bis zu einem Abstand von 87 m zur Mitte der Bahnlinie "Lindau - Hergatz" überschritten. Der damit einhergehende Konflikt kann durch eine Kombination von aktiven (Lärmschutz-Wall/Wand; Kombination aus Wall und Wand) und passiven Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst werden. Um eine maximale schallmindernde Wirkung zu erzielen, ist die aktive Lärmschutzmaßnahme prinzipiell so nah wie möglich an die Schallquelle heranzurücken. Gemäß der schriftlichen Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH, München vom 11.03.2013 zu der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist für Maßnahmen zur Abschirmung der vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Lärm-Immissionen ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.

Zum Schutz der bestehenden Bebauung entlang der Bahnlinie "Lindau (B) - Hergatz" sind auf Grund der Erschließungs- bzw. Eigentumsverhältnisse südlich der bestehenden Bebauung keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich. Zudem werden in diesem südlichen Bereich die Anforderungen gemäß des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt. Daher wird hier, gemäß der Besprechung am 14.03.2014 mit Vertretern des Landratsamtes Lindau und der Gemeinde ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im vorliegenden Fall nach § 34 BauGB (Flächen "der im Zusammenhang bebauten Ortsteile"). Von einer Immissionsschutz-Festsetzung für diesen Bereich wird abgesehen. Der ausreichende Schallschutz für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Im nördlichen Bereich (Fl.-Nr. 337/5) kann der damit einhergehende Konflikt durch eine Kombination von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) und passiven Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst werden.

10.2.11.2 Im Rahmen einer schalltechnischen Berechnung wurden vorab drei mögliche Konfliktlösungen (Variante 1: Abrücken der Wohnbebauung nach Norden, Orientierung der Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume nach Norden; Variante 2: aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 3,50 m über dem natürlichen Gelände in Verbindung mit der Orientierung der zum

Lüften vorgesehenen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen; Variante 3: aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 6,00 m über dem natürlichen Gelände in Verbindung mit der Orientierung der zum Lüften vorgesehenen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen) ermittelt und der Gemeinde vorgeschlagen.

Bei der Besprechung am 30.07.2013 mit Vertretern des Landratsamtes Lindau (B) und mit Vertretern der Gemeinde wurden die drei Varianten diskutiert. Das Ergebnis war, dass unter Berücksichtigung der Ausnutzbarkeit des Grundstückes in Verbindung mit der Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzungen die Variante 2 anzustreben ist. Die Umsetzung einer 6,00 m hohen Lärmschutzmaßnahme erweist sich an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen als nicht sinnvoll.

Bei der Umsetzung der Variante 2 werden sowohl der Außenwohnbereich (z.B. Terrasse) als auch das Erdgeschoß (relative Höhe: 2,80 m) tagsüber vor Verkehrs- und Gewerbelärm-Immissionen geschützt. Zusätzlich ist eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume in den konfliktfreien Bereich erforderlich. Ist eine Orientierung nicht möglich, können ausnahmsweise Lüftungs-Anlagen zugelassen werden.

Des Weiteren wurde in der Besprechung beschlossen, die abschirmende Wirkung einer im westlichen und östlichen Bereich abknickenden Lärmschutzmaßnahme zu ermitteln. In der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan "An der Obstbauschule" der Gemeinde Sigmarszell in der Fassung vom 14.08.2013 (Büro Sieber) wurde sowohl die abschirmende Wirkung eines Flankenschutzes im Westen als auch im Osten ermittelt. Hierbei wurden zwei Varianten (Variante 1: im westlichen und östlichen Bereich nach Norden abknickende Lärmschutzwand (jeweilige Länge 6,00 m) mit einer Gesamtlänge von 78,00 m und einer Höhe von 3,50 m relativ zum Gelände; Variante 2: Verlängerung des Flankenschutzes durch Nebengebäude mit einer Länge von 10,00 m, einer Breite von 5,00 m und einer Höhe von 3,50 m relativ zum Gelände) untersucht.

Die Berechnungen zeigten, dass durch die Varianten 1 und 2 gegenüber einer nicht abknickenden Lärmschutz-Wand (Gesamtlänge: 68,00 m, Abstand zur Grundstücksgrenze 3,00 m) nur sehr geringe Pegelminderungen von 0,5 dB(A) zu erwarten sind. Daher wird ein Flankenschutz im westlichen und östlichen Bereich aus schalltechnischen und wirtschaftlichen Gründen als nicht sinnvoll erachtet.

Bei der Besprechung mit Vertretern des Landratsamtes Lindau und der Gemeinde am 23.01.2014 wird die Möglichkeit eines Heranrückens der aktiven Lärmschutzmaßnahme an die Grundstücksgrenze diskutiert. Nach Rücksprache von Vertretern der Gemeinde mit den Grundstücksbesitzern der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 338/6, 338/7 und 338/4 kann die aktive Lärmschutzmaßnahme mit einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze nach Norden versetzt realisiert werden. Um die Geräusch-Immissionen auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 337/5 weiter zu vermindern, wurde in der Besprechung beschlossen, die Lärmschutzmaßnahme im Westen nach Norden hin abknickend (sog. Flankenschutz) auszuführen und im Osten bis ca. 1,00 m vor dem "Burgknobelweg" zu verlängern. Zur Untersuchung der Wirksamkeit des Flankenschutzes im Westen wurden drei Varianten (Variante 1: Flankenschutz mit einer Gesamtlänge von 12,00 m und einer konstanten Höhe

von 3,50 m relativ zum Gelände; Variante 2: Flankenschutz mit einer Gesamtlänge von 12,00 m, auf einer Länge von 7,50 m mit einer konstanten Höhe von 3,50 m relativ zum Gelände, ab einer Länge von 7,50 m abfallend auf eine Höhe von 1,00 m im Norden; Variante 3: Verkürzter Flankenschutz mit einer Gesamtlänge von 9,50 m, auf einer Länge von 5,00 m mit einer konstanten Höhe von 3,50 m relativ zum Gelände, ab einer Länge von 5,00 m abfallend auf eine Höhe von 1,00 m im Norden) untersucht.

Der Flankenschutz mit einer konstanten Höhe von 3,50 m und einer Länge von 12,00 m (Variante 1) weist eine Verbesserung der Immissions-Situation von 1,5 dB(A) an der Baugrenze auf. Die Varianten 2 und 3 weisen untereinander vergleichbare Pegelminderungen auf. Da durch die Umsetzung der Variante 1 ebenfalls keine Konfliktfreiheit zu erwarten ist, soll auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte die Variante 3 des Flankenschutzes realisiert werden.

Die geplante aktive Lärmschutzmaßnahme weist entlang der südlichen Grundstücksgrenze (0,50 m nach Norden abgerückt) des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 337/5 eine Länge von 77,50 m mit einer konstanten Höhe von 3,50 m über dem natürlichen Gelände auf. Der Flankenschutz im Westen verläuft von Südosten nach Nordwesten auf einer Länge von 5,00 m mit einer konstanten Höhe von 3,50 m relativ zum Gelände und fällt dann auf einer Länge von 4,50 m auf eine Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände ab.

Die Lärmschutzmaßnahme ist in geschlossener und fugendichter Ausführung zu errichten. Sie hat ein Flächengewicht von ≥ 40 kg/m² aufzuweisen und ist auf der, der Bahnlinie zugewandten Seite hochschallabsorbierend (Schallabsorptionswert mind. 8 dB) auszubilden.

10.2.11.3 Zur Ermittlung der erforderlichen Grundrissorientierungen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume) wurden die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehrslärm im Plangebiet mit den geplanten Gebäuden für drei Berechnungshöhen ermittelt.

Zudem wurde bei der Ermittlung der Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen für zum Schlafen bestimmten (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) und besonders schützenswerten Räumen (z.B. Therapiezimmer, Patientenzimmer) die Anmerkung der DIN 18005-1 Beiblatt 1 berücksichtigt, in der es heißt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Basierend auf den Berechnungen der einzelnen Ebenen zeigte es sich, dass bei der Festsetzung der passiven Maßnahmen für den Nachtzeitraum keine Differenzierung der einzelnen Wohnebenen erforderlich ist. Während des Tagzeitraumes ist keine Orientierung der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 337/5 erforderlich.

10.2.11.4 In der Immissionsschutz-Festsetzung 1 für die Grundstücke mit den Nrn. 1 und 2 wurden Orientierungsauflagen der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) und besonders schützenswerten Räumen (z.B. Therapiezimmer, Patientenzimmer) auf die Nord- und Ostseite festgesetzt, da durch die Verkehrslärm-Immissionen der Bahnlinie mit einer Überschreitung der Nachtorientierungswerte an der Süd- und Westseite zu

rechnen ist. Zudem werden Ausnahmen von der Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen einzelner zum Schlafen bestimmter und besonders schützenswerter Räume zugelassen, wenn bei dem Gebäude weiterer Bedarf für diese Räume besteht und diese mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage ausgestattet werden. Für diese Grundstücke ist ein Hinweis auf die DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau) bzgl. der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile an den Wohngebäuden auf Grund der geringen Anforderungen nicht erforderlich.

Die Immissionsschutz-Festsetzung 2 ist für die Grundstücke mit den Nrn. 3, 4 und 5 gültig und beinhaltet sowohl Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau als auch eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) und besonders schützenswerten Räumen (z.B. Therapiezimmer, Patientenzimmer) auf die Nordseite. Auf Grund der Verkehrslärm-Immissionen der Bahnlinie ist mit einer Überschreitung des Nacht-Beurteilungspegels an der West-, Süd- und Ostseite zu rechnen. Um eine größtmögliche Nutzbarkeit der Bauquartiere in diesem Bereich sicherzustellen, werden Ausnahmen von der Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen einzelner zum Schlafen bestimmter und besonders schützenswerter Räume zugelassen, wenn bei dem Gebäude weiterer Bedarf für diese Räume besteht und diese mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Die Immissionsschutz-Festsetzung 3 für das Grundstück mit der Nr. 6 entspricht der Immissionsschutz-Festsetzung 2, jedoch sind in diesem Bereich keine Festsetzungen zu den Anforderungen für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erforderlich. Zudem kommt diese Festsetzung lediglich bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten zum Tragen.

Durch die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie "Lindau (B) - Hergatz", schallgedämmter Außenbauteile und einer Orientierungspflicht der Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten und besonders schützenswerten Räumen (passive Lärmschutzmaßnahme) werden gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Schienenverkehrslärm-Immissionen nach BImSchG gewährleistet.

Zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse sind die zulässigen Nutzungen der Grundstücke im Bebauungsplan nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und der Funktionsfähigkeit der festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den, nicht nur vorübergehenden Aufenthalt, von Menschen bestimmt sind. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist im Bebauungsplan enthalten.

10.2.11.5 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde von Seiten des Landratsamtes Lindau (B) (Untere Immissionsschutzbehörde) zudem gefordert, dass in einer schalltechnischen Untersuchung die Lärmeinwirkungen der, im südlichen Bereich des Geltungsbereiches gelegenen gewerblichen Nutzungen auf den nördlichen Bereich untersucht werden. Da von den Betreibern der ansässigen Gewerbebetriebe teilweise keine genauen Angaben zu den maximalen

gewerblichen Nutzungen gemacht werden konnten, wurde unter Berücksichtigung der bestehenden südlich und östlich gelegenen maßgeblichen Immissionsorte der maximal mögliche flächenbezogene Schall-Leistungspegel ermittelt. Der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel wurde für die Fläche der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 378/7, 338/2, 338/3, 338/6, 338/7 und 378/9 entlang der Bahnlinie "Lindau (B) - Hergatz" ermittelt, um die Möglichkeit einer gewerblichen Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe zu berücksichtigen.

Daraus resultierend wurden die maximal möglichen Betriebsabläufe der Gewerbebetriebe iterativ ermittelt. Die Berechnung der Gewerbelärm-Immissionen, sowohl unter Berücksichtigung des maximal möglichen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels als auch unter Berücksichtigung der maximal möglichen Betriebsabläufe zeigt, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Mischgebiet (MI) unter Berücksichtigung der geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahme tagsüber und während der lautesten Nachtstunde an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten im Planungsgebiet eingehalten werden.

10.2.12 Gebäudetypen im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes

10.2.12.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im südlichen Bereich vorgesehen. Er ist als Einzelhaus mit maximal zwei Wohnungen umsetzbar.
- Typ 2 ist im westlichen Bereich geplant. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
- Typ 3 deckt den Bestand des bestehenden Bauernhauses im Nordosten ab. Hier ist die Umsetzung von Einzel- oder Doppelhäusern oder einer Hausgruppe möglich. Auf weitere Vorgaben wird bei diesem Typ verzichtet. Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen treten nur für den Fall des Verlustes des Bestandsschutzes des Gebäudes ein.

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

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

11.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "An der Obstbauschule" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

11.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Mischgebiet im Norden des Ortsteils Schlachters ausgewiesen.

11.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich nördlich der Bahnlinie "Hergatz-Lindau (B)". Entlang der Bahnlinie befindet sich eine Bauzeile mit bestehender gemischter Bebauung. Im westlichen Plangebiet liegt eine biotopkartierte Waldfläche; das nordöstliche Plangebiet ist von kleingärtnerischer Nutzung mit wenigen Gebäuden geprägt. Das Gebiet ist über den östlich und westlich angrenzenden Burgknobelweg erschlossen. Nördlich und nordöstlich liegen Obstanbauflächen. Jenseits der Bahnlinie im Süden befindet sich bestehende Bebauung.

11.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell im westlichen Bereich als Wald, im nordöstlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Niederstamm-Obstkultur dargestellt. Die bereits vollständig bebauten Flächen im Süden sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt als nachrichtliche Übernahme das geschützte Biotop im westlichen Plangebiet sowie bestehende Einzelgehölze im östlichen Eck des Gebietes dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

11.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, neue Bauflächen auszuweisen, um den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken und gleichzeitig die bestehenden gewerblichen Nutzungen und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor.

11.1.1.5 Für den Bebauungsplan "An der Obstbauschule" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

11.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 2.174 m² erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Sigmarszell (Fl.-Nr. 330). Die Ausgleichsfläche umfasst etwa 3.600 m², da sie gleichzeitig dem forstlichen Ausgleich des Eingriffs in den westlich angrenzenden Waldbestand dient.

11.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,42 ha, davon sind 0,90 ha Mischgebiet, 0,09 ha Verkehrsflächen und 0,43 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass im südlichen Bereich bereits Baurecht besteht und der südliche sowie Teile des nordöstlichen Planbereichs bereits bebaut sind.

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

11.1.2.1 Regionalplan:

Der Regionalplan für die Region Allgäu trifft für den überplanten Bereich keine zu beachtenden Zielaussagen. Regionalplanerische Belange stehen der Planung nicht entgegen.

11.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 04.08.1999):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell im westlichen Bereich als Wald, im nordöstlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Niederstamm-Obstkultur dargestellt. Die bereits vollständig bebauten Flächen im Süden sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt als nachrichtliche Übernahme das geschützte Biotop im westlichen Plangebiet sowie bestehende Einzelgehölze im östlichen Eck des Gebietes dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

Das nächste FFH-Gebiet ("Laiblach und Lindauer Ach", Nr. 8424-371) befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,4 km im Südosten und ist daher von der Planung nicht betroffen.

11.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Der Wald im westlichen Plangebiet ist gem. § 30 BNatSchG als Biotop kartiert ("Feuchtwald westlich Schlachters", Nr. 8424-0067-001). Das Waldbiotop soll durch die Entnahme der großen Bäume aufgelichtet und als niedriger Feuchtgehölzbestand erhalten und entwickelt werden. Durch den Wegfall der standortfremden Fichten und die mit der Auflichtung einhergehende Strukturanreicherung in der Strauch- und Krautschicht kommt es zu einer gewissen Aufwertung des Biotops. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass durch die Rodungen potenzielle Brutstätten verloren gehen, kann der Eingriff in das Biotop insgesamt neutral bewertet werden.
- In einer Entfernung von 20 m bzw. 120 m befinden sich im Norden weitere geschützte Biotope ("Hecken nördlich Schlachters", Nr. 8424-0074-002 sowie "Degradierter Niedermoorrest und Restfeuchtfläche südlich Wildberg", Nr. 8424-0068-002). Das nächste Landschaftsschutzgebiet ("Weißensberger Weiher", LSG-00450.01) befindet sich etwa 530 m südwestlich und ist

auf Grund der zu ihm bestehenden Entfernung ebenso wie auch die zuletzt genannten Biotope von der Planung nicht betroffen.

– Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

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

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

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

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

– Das nordöstliche Plangebiet ist von den ehemaligen Flächen der Obstbauschule geprägt, die derzeit kleingärtnerisch genutzt werden. Zudem befinden sich in diesem Bereich ein derzeit nicht mehr genutztes Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie - westlich der Gartenanlagen - ein Geräteschuppen. Die Beete im Norden des Gartens werden von Steinplatten umgeben; die zugehörigen Wege sind vollständig mit Beton augekleidet. In südliche Richtung schließt sich eine von Bäumen und Sträuchern bestandene Wiese an. Südlich davon besteht ein kleiner, stark mit Wasserpflanzen bewachsener Teich. Die südliche Abgrenzung des Gartenbereiches zu den Nachbargebäuden wird von einer Hecke gebildet.

– Im westlichen Gebiet befindet sich ein Feuchtwald, der gem. § 30 BNatSchG als Biotop kartiert ist. Am östlichen Waldrand verläuft ein kleiner Bach, der in zwei kleine Tümpel im Süden des Waldstückes mündet und schließlich Richtung Westen abfließt. Diese Gewässer sind naturnah und die Tümpel sind randlich mit Schilf bewachsen. Der Wald wird von hohen Laub- und Nadelbäumen (Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Esche, Fichte, Lärche) dominiert, die teilweise dicht mit Efeu bewachsen sind.

– Das südliche Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und wird zu Wohnzwecken und gewerblich genutzt. Der Großteil der hier vorkommenden Freiflächen ist befestigt (Zufahrten, Hof- und Lagerflächen). Gehölze kommen fast ausschließlich im Grenzbereich zu den Garten- und Waldflächen im Norden und Westen sowie im östlichen Eck des Plangebietes (größerer Garten) vor.

– Um zu ermitteln, ob im Gebiet geschützte Tierarten vorkommen, fanden im Laufe des Jahres 2013 mehrere artenschutzrechtliche Begehungen des Plangebietes statt (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büros Sieber vom 25.02.2014). An zwei Untersuchungsterminen wurde dabei je ein Individuum der Zauneidechse im Bereich der Beete nachgewiesen. Da sich unter den Individuen ein Jungtier befand, muss von einer lokal reproduzierenden Population

ausgegangen werden. Auf Grund der Beobachtungen, der Habitatqualität sowie der Auskunft der Pächter kann von etwa ein bis zwei Revieren (d.h. von vier adulten Individuen) im Plangebiet ausgegangen werden.

- Bei der Erfassung der Wanderbewegung der Amphibien konnten ein Individuum des Grasfrosches und drei Individuen des Bergmolches nachgewiesen werden. Ein weiterer toter, nicht mehr bestimmbarer Frosch wurde in einem der beiden Tümpel im Feuchtwald festgestellt. Es ist anzunehmen, dass das Gewässer von Bergmolchen als Laichgewässer genutzt wird. Froschlurche wurden nicht gefunden, da der Teich auf Grund der sehr dichten Unterwasservegetation vermutlich nicht als Frosch-Laichgewässer geeignet ist.
- Bei den Gebäudekontrollen (Keller, Dachboden, Fassaden des Gebäudes Burgknobelweg 14) wurden keine Hinweise auf Fledermäuse festgestellt. Es wurde jedoch Marderkot gefunden. Dies deutet auf eine Anwesenheit des Fraßfeindes hin, so dass ein großes Quartier bzw. eine dauerhafte oder regelmäßige Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse insgesamt nicht zu erwarten ist. An dem Gebäude wurde jedoch ein Nest des Haussperlings gefunden. Brutvorkommen weiterer gebäudebrütender Vogelarten wurden nicht festgestellt, können jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch die vorhandenen Einflugmöglichkeiten besteht Habitatpotenzial für ubiquitäre Nischenbrüter (z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze).
- Die Gehölze im Plangebiet weisen insgesamt wenige Höhlen auf, da sie entweder regelmäßig gepflegt werden (Obstbäume) oder noch relativ jung sind (Heckenbäume im östlichen Plangebiet). Im Feuchtwald existieren einige alte Bäume, an denen zum Teil Spaltenquartiere, jedoch keine großen Höhlen erkennbar sind. Eine endgültige Beurteilung hierzu kann nicht erfolgen, da der obere Kronenbereich vom Boden aus (auch auf Grund des Efeubewuchses) nur bedingt einzusehen ist.
- Im Gebiet besteht eine mittlere Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch die gewerblichen Nutzungen im südlichen Plangebiet und den Verkehr auf der Bahnlinie. Auf Grund der vielfältigen Habitatstrukturen (Obstbäume, Hecken, Wald, Tümpel, alte Beete) und der Lage im östlichen Anschluss an Waldflächen und angrenzend an Bahngleise (potenzieller Ausbreitungskorridor für Zauneidechsen) ist die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut insgesamt mittel bis hoch.

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

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

– Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Rhein-Jungmoränenregion, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Gemäß der Geologischen Karte (M 1:25.000) ist davon auszugehen, dass ungegliederte Moränensedimente mit Findlingsblöcken anstehen (vorwiegend sandiger, kiesiger Schluff, mit unregelmäßig eingelagerten, z. T. feingeschichteten Schluff-, Sand- und Kieslinsen, an der Oberfläche verlehmt). Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind vermutlich Parabraunerden-Braunerden.

– Beim überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen von mittlerer Bodenfruchtbarkeit, denen auf Grund der derzeitigen Nutzung (Biotopwald, Garten) keine besondere Bedeutung als landwirtschaftlicher Ertragsstandort zukommt. Im südlichen sowie teilweise auch im nordöstlichen Plangebiet ist der Boden durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Zufahrten und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. In den versiegelten Bereichen wird keine der Bodenfunktionen mehr erfüllt. Die vorhandenen Böden weisen nur geringe bis mäßige oder räumlich (stark) variable Durchlässigkeiten für Niederschlagswasser auf und haben daher nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate.

– Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

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

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

– Größere Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Zwischen den ehemaligen Gärtnereiflächen und dem westlich angrenzenden Wald verläuft ein kleiner Bach, der in zwei kleine Tümpel im Süden des Waldstückes mündet und schließlich Richtung Westen abfließt.

– Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Auf Grund des angrenzenden Feuchtbiotops ist davon auszugehen, dass mit oberflächennah anstehendem Grundwasser bzw. mit Stau- und Sickerwasser zu rechnen ist.

– Bei den anstehenden Moränenablagerungen handelt es sich um Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten und lokaler Grundwasserführung.

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

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

- Im Bereich der Wald- und Gartenflächen fallen derzeit keine Abwässer an. Die bestehende Bebauung im südlichen Plangebiet ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt in den überplanten Bereichen über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die gemeindliche Kanalisation der Kläranlage der Stadtentwässerungswerke Lindau (B) zugeführt. Das Niederschlagswasser wird individuell von den jeweiligen Grundstückseigentümern versickert bzw. in den Vorfluter abgeleitet.
- Genauere Angaben zum Grundwasserstand innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Auf Grund des angrenzenden Feuchtbiotops ist jedoch mit oberflächennahem Grund- oder Schicht- bzw. Stauwasser zu rechnen.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima mit ergiebigen Niederschlägen (Wolkenstau vor den Alpen) sowie durch vor allem im Winter häufige Föhnwetterlagen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 8°C bis 9°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge beträgt etwa 1.500 mm.
- Die zahlreichen insbesondere im westlichen Plangebiet vorhandenen Gehölze haben eine kleinklimatisch ausgleichende Funktion (Produktion von Frischluft durch Staubfilterung und Luftbefeuchtung; Temperaturregulierung durch Beschattung). Die Waldflächen sind daher im Waldfunktionsplan auch als Immissionsschutzwald aufgeführt. Die im südlichen Plangebiet vorhandene Versiegelung, welche die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung reduziert, ist im Vergleich zu den umliegenden Grünflächen so kleinräumig, dass sie auf das Kleinklima nahezu keine negativen Auswirkungen hat.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Schadstoffeinträge in das Plangebiet sind vor allem durch die obstbauliche Nutzung der nördlich und nordöstlich angrenzenden Flächen zu erwarten (z.B. Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln auf den Obstanbauflächen). Schadstoffeinträge aus

Fahrzeug-Abgasen (Bahnlinie sowie Kfz-Verkehr auf dem Burgknobelweg) sowie aus Gewerbebetrieben sind auf Grund der geringen Verkehrsbelastung und wegen der Art und Größe der vorhandenen Gewerbebetriebe vernachlässigbar.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Der Ortsteil Schlachters liegt innerhalb des von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Westallgäuer Hügellandes und damit im voralpinen Hügel- und Moorland. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um die am nördlichen Ortsrand entlang der Bahnlinie bestehende Bebauung, nördlich daran angrenzende kleingärtnerisch genutzte Flächen sowie einen kleinen Feuchtwaldbestand als östlichen Ausläufer eines größeren Waldgebietes im Westen.
- Das Plangebiet wird im Nordosten und Westen durch den Burgknobelweg, im Süden durch die Bahnlinie "Hergatz-Lindau (B)" begrenzt. Im Westen schließen weitere Waldflächen, im Norden und Nordosten Intensivobstanlagen an. Südlich der Bahnlinie befindet sich das Ortsgebiet von Schlachters. Auf Grund der vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestruktur erscheinen der Burgknobelweg im nordöstlichen Bereich sowie der hiervon abzweigende Weg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als derzeitiger Ortsrand.
- Im Westen schließt an das Gebiet ein Drumlin an, der fast vollständig von Wald (vorwiegend Fichte) bedeckt ist. Bei den im Plangebiet liegenden Waldflächen handelt es sich um die östliche Fortsetzung dieses Drumlin-Waldes, der gemäß Waldfunktionsplan eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist. Da es sich beim Burgknobelweg um einen Wanderweg handelt, welcher – von Schlachters nach Wildberg führend – den Wald durchquert, ist insbesondere das westliche Plangebiet wichtig für die Naherholung. Die übrigen Plangebietsflächen sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.
- Das Gebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Süden auf, ist jedoch nicht exponiert und auf Grund der umliegenden Wald- und Obstanbauflächen praktisch nicht von weitem einsehbar. Umgekehrt bestehen vom Plangebiet aus auch keine bedeutenden Blickbeziehungen.

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

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

- Das Plangebiet wird derzeit im nordöstlichen Bereich vorwiegend gärtnerisch, im westlichen Bereich forstwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Plangebiet bestehen Wohn- und gewerbliche Nutzungen.

– Dem Wald kommt auf Grund seiner siedlungsnahen Lage eine wichtige Naherholungs-Funktion zu. Sowohl entlang des westlichen Burgknobelweges (Schlachters-Wildberg) als auch entlang des östlichen Weges (Schlachters-Heimholz-Mollenberg) verlaufen Wanderwege.

– Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen der Bahnlinie "Hergatz-Lindau (B)" ein. Zudem wirken die Gewerbelärm-Immissionen der im Süden des Plangebietes ansässigen gewerblichen Nutzungen ein. Nutzungskonflikte sind derzeit nicht bekannt.

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

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

– Westlich des Plangebietes befindet sich im Bereich des bewaldeten Drumlins ein mittelalterlicher Burgstall (Akten-Nr. D-7-8424-0007).

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

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

– Der Bereich weist ein leichtes Gefälle nach Süden auf. Auf den Gebäuden im südlichen Plangebiet sind teilweise bereits Photovoltaikanlagen installiert. Im nördlichen Gebiet erschweren momentan die vorhandenen Bäume durch ihre Schattwirkung die effiziente Solarenergienutzung.

– Der Bau von Erdwärmesonden bedarf laut Energieatlas Bayern im Gebiet einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

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

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

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

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

– Der Lebensraum der im Bereich der Gartenflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die meisten der im östlichen Plangebiet vorkommenden Gehölze wurden im Februar 2014 bereits gefällt. Möglicherweise

wird auch der Tümpel entfernt. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das Feuchtwaldbiotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Um einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Bebauung zu Hochwaldflächen einhalten zu können, wurden zudem im Februar 2014 die im Biotop vorkommenden Fichten gefällt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden auch einige wenige große Laubbäume gefällt. Hiedurch entfallen potenzielle Brutstätten z.B. für zweigbrütende Vogelarten. Gleichzeitig führen die Entnahme insbesondere der standortfremden Fichten und Lärchen und die mit der Auflichtung einhergehende Strukturanreicherung in der Kraut- und Strauchschicht zu einer gewissen Aufwertung des Biotops. Die eigentlich in dem Biotop standortgerechten Laubbaumarten (z.B. Erle, Eiche) werden freigestellt und erhalten dadurch bessere Entwicklungsmöglichkeiten. Die Wurzelstöcke der gefällten Gehölze verbleiben im Biotop; die Fläche soll dauerhaft als Gehölzbestand erhalten werden. In Verbindung mit dem Eingriff, der mit den Baumfällungen verbunden ist (bzw. war), sind die Maßnahmen im Bereich des Biotops insgesamt neutral zu bewerten.

– Für die ubiquitären freibrütenden Vogelarten sowie für möglicherweise zeitweise vorkommende Fledermäuse sind im engeren Umfeld ausreichend Ersatzhabitate (Brutstätten, Zwischenquartiere) vorhanden. Europarechtlich geschützte Amphibienarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG auch für die Haussperlinge und streng geschützten Zauneidechsen zu vermeiden, sind im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Die Zauneidechse kommt derzeit im überplanten Bereich mit bis zu zwei Revieren vor. Durch Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Entfernen potenzieller Versteckmöglichkeiten) und eine ökologische Baubegleitung wird sichergestellt, dass sich bei Beginn der Bauarbeiten keine Zauneidechsen mehr im Plangebiet befinden. Um den Tieren für den verloren gehenden Lebensraum Ersatzhabitate anzubieten, werden im räumlichen Zusammenhang bestehende, bislang nur bedingt geeignete Habitate für die Zauneidechse aufgewertet. Hierzu wurden bereits an der Böschung am Burgknobelweg im nördlichen Plangebiet neue Versteckmöglichkeiten (Steinhaufen, Reisighaufen) und Sandlinsen geschaffen, wodurch dort zukünftig zwei (zusätzliche) Reviere bestehen können. Derzeit ist ein Abriss des Wirtschaftsgebäudes im nordöstlichen Plangebiet (Haus-Nr. 14) nicht geplant. Sollte es mittelfristig zu einem Abriss kommen, sind als Ersatz für das entfallende Haussperling-Nest in räumlicher Nähe zwei Nisthilfen anzubringen (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus). Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass alle Gehölzbeseitigungen (wie auch der Abriss von Gebäuden) außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., durchgeführt werden sollten. Bei ordnungsgemäßer Umsetzung der o. g. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

– Durch weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im Plangebiet Flächen erhalten bzw. neu geschaffen werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Straßenraum ist die Pflanzung eines Baumes vor-

gesehen. Auch auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.

– Auf Grund des teilweise hochwertigen Bestands muss der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume trotz der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt als hoch bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Gartenflächen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust eines strukturreichen Gartens mit Beeten, etlichen Gehölzen und einem Tümpel als Lebensraum insbesondere für Vögel, Amphibien sowie die Zauneidechse; Heranrücken weiterer Bebauung an das kartierte Biotop	– –
Sicherung des Biotops durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, Auflichtung durch Entnahme von Großbäumen	durch Auflichtung Wegfall der standortfremden Fichten und Strukturanreicherung in der Kraut- und Strauchschicht; durch Rodung großer Bäume Verlust potenzieller Fortpflanzungsstätten	0
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

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

– Die gärtnerisch genutzten Flächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen beansprucht sowie durch Verdichtung und Staub- oder u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Bö-

den. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,3 bzw. 0,4 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
– Auf Grund der geringen GRZ ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – noch vorhandene Boden-Funktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens; Flächen jedoch durch bestehende Bebauung und gärtnerische Nutzung vorbelastet	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung	potenziell Eintrag von Schadstoffen	–

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

– Auf Grund des feuchten Baugrunds ist nicht ganz auszuschließen, dass insbesondere bei Unterkellerungen während der Bauzeit Grund-, Schicht- oder Stauwasser freigelegt wird. Hierdurch entstünde die Gefahr des Schadstoff-Eintrags. Die geplante gemischte Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die

Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,25 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.

– Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das unverschmutzte Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Straßenflächen und auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, nach Süden hin abzuleiten, entlang der Nordgrenze der bestehenden Bebauung nach Westen zu führen und schließlich in den Weißensberger Weiher einzuleiten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohn- und Gewerbenutzung	potenziell Schadstoffeinträge	–

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

– Das Gebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorung (Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe) angeschlossen. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über die bestehenden Kanäle der Kläranlage der Stadtentwässerungswerke Lindau (B) (SEL) zugeleitet. Die SEL sind im Auftrag des Abwasserverbands Bayerische Bodenseegemeinden, dem die Gemeinde Sigmarszell angehört, tätig. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

– Das unverschmutzte Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Straßenflächen und auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke anfällt, wird über Rückhalteschächte gedrosselt nach Süden hin abgeleitet, entlang der Nordgrenze der bestehenden Bebauung nach Westen geführt und schließlich in den Weißensberger Weiher eingeleitet.

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

– Durch die Rodung der im nordöstlichen Plangebiet vorhandenen Einzelgehölze sowie der großen Bäume im Bereich des Waldstücks im Westen entfallen deren positive klimatische Effekte. Da die zu bebauende Fläche klein ist (voraussichtlich sieben Hauptbaukörper mit geringem Volumen) und in den privaten Hausgärten Neupflanzungen erfolgen, entsteht für das Schutzgut Klima/Luft auf lange Sicht keine wesentliche Beeinträchtigung.
– Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende obstbauliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder Staubeinträgen führen. Um einen Spritzmitteleintrag aus dem Bereich der Intensivobstanbauflächen in das geplante Baugebiet zu vermeiden, werden entlang der Obstanbauflächen Immissionsschutzhecken gepflanzt (siehe den Punkt "Schutzgut Mensch").
– Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über den bestehenden Burgknobelweg erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Rodung etlicher Gehölze	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung, verminderter Schattenwurf/Kühleffekt	–
Erhaltung eines Gehölzbestands im Westen; Neupflanzung von Gehölzen im Baugebiet	Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und Betriebsverkehr, gewerbliche Nutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Die Errichtung der voraussichtlich sieben neuen Wohngebäude wirkt sich auf das Landschaftsbild nur geringfügig aus, weil das Gebiet wegen der umliegenden Wald- und Obstanbauflächen von weitem kaum einsehbar ist. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird es zu einer Verdichtung der Bebauung und zu einer zunächst damit einhergehenden schwächeren Durchgrünung (durch Rodungen) kommen. Langfristig ist jedoch in den privaten Hausgärten mit neuen Pflanzungen zu rechnen, welche zu einer Gebietseingrünung beitragen. Auch die festgesetzten Immissionsschutzhecken im Norden und Osten gewährleisten auf lange Sichte eine naturnahe Eingrünung.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Die Eingriffsschwere aus Sicht des Schutzgutes Landschaftsbild ist insgesamt mittel.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verdichtung der Ortsrandbebauung; zunächst geringere Durchgrünung; lagebedingt ohne Fernwirkung	0
Ein- und Durchgrünung des Plangebietes durch Immissionsschutzhecken und Pflanzungen auf den Baugrundstücken	Erhaltung eines gut durchgrünten Siedlungsbildes am Ortsrand	+
Entnahme der Großbäume im Bereich des Feuchtwaldes im westlichen Plangebiet	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (räumlich stark begrenzt durch umliegende Wald- und Obstanbauflächen)	0

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

- Die gärtnerisch genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Gleichzeitig werden die im Süden vorhandenen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert, wodurch Arbeitsplätze erhalten werden können.
- Die Fußwege-Verbindungen in die freie Landschaft bleiben über den Burgknobelweg im Westen und Nordosten unverändert erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch den Umbau des Waldbestandes im westlichen Plangebiet in ein niedriges Gehölz eine geringfügige Beeinträchtigung. Auf Grund der Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches verschlechtert sich dadurch jedoch die Erholungseignung der umliegenden Flächen nicht.
- Um zu vermeiden, dass es aus dem Bereich der nördlich und nordöstlich angrenzenden Intensivobstanbauflächen zu einen Spritzmitteleintrag in das geplante Baugebiet kommt, werden am nördlichen Rand des Baugebietes sowie östlich des Burgknobelweges zweireihige, lückenlose, dichte Immissionsschutzhecken mit einer zu entwickelnden Höhe von 3,50 m gepflanzt, welche eine Abschirmung des Gebietes vor Spritzmitteleinträgen gewährleisten.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der Bahnlinie "Hergatz-Lindau (B)" ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Sieber eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durchgeführt (Gutachten vom 17.03.2014). Es zeigt sich, dass auf Grund der Verkehrslärm-Immissionen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet tagsüber bis zu einem Abstand von 38 m zur Gleisachse der Bahnlinie "Hergatz-Lindau (B)" überschritten werden (Überschreitungen an der bestehenden Bebauung + 7 dB(A), an der geplanten nördlichen Baugrenze auf der Fl.-Nr. 337/5 ± 0 dB(A)). Während der Nachtzeit werden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet überschritten (Überschreitungen an der bestehenden Bebauung + 18 dB(A), an der geplanten nördlichen Baugrenze auf der Fl.-Nr. 337/5 + 11 dB(A)). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet werden tagsüber bis zu einem Abstand von 23 m und während der Nachtzeit bis zu einem Abstand von 87 m zur Mitte der Bahnlinie "Hergatz-Lindau (B)" überschritten. Es wird darauf hingewiesen, dass im südlichen bereits bebauten Bereich die Schwelle der Gesundheitsgefährdung während der Nachtzeit erheblich um 8 dB(A) überschritten wird. Der damit einhergehende Konflikt wird auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 337/5 durch eine Kombination aus passiven (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten und besonders schützenswerten Räumen, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) und aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) gelöst. Im Bereich der Bestandsbebauung nördlich der Bahnlinie werden keine Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt, da hier ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird und diese Flächen daher im Sinne des § 34 BauGB (Flächen "der im Zusammenhang bebauten Orts-Teile") zu behandeln sind. Durch die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie "Hergatz-Lindau (B)", schallgedämmter Außenbauteile und einer Orientierungspflicht der Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten und besonders schützenswerten Räumen (passive

Lärmschutzmaßnahme) werden gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Schienenverkehrslärm-Immissionen nach BImSchG gewährleistet.

– Des Weiteren wurden im Rahmen der o.g. schalltechnischen Untersuchung die Geräusch-Immissionen der innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen gewerblichen Nutzungen gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet unter Berücksichtigung der geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahme an der geplanten und bestehenden Umgebungsbebauung tagsüber und während der Nachtzeit eingehalten werden. Gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Gewerbelärm-Immissionen sind nach BImSchG gewährleistet.
– Um zu vermeiden, dass durch umstürzende Bäume oder herabbrechende Äste von dem im westlichen Plangebiet liegenden Wald eine Gefahr für die unmittelbar benachbarten Grundstücke entsteht, wird der Waldbestand durch Entnahme der hohen Bäume in ein niedriges Gehölz umgebaut. Durch eine entsprechende Bewirtschaftung ist sicherzustellen, dass in einem 30 m-Abstand zur geplanten Bebauung der Gehölzbestand dauerhaft niedriger als 10 m bleibt.
– Die Eingriffsschwere aus Sicht des Schutzgutes Mensch ist insgesamt moderat.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung), Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe mit ihren Arbeitsplätzen	++
Entnahme der Großbäume im Bereich des Feuchtwaldes im Westen	Vermeidung von Gefährdungen durch Astbruch oder umstürzende Bäume; Erhöhung des Lichteinfalls in das geplante Wohngebiet	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und Betriebsverkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung	Belastung im Bereich der Wohnnutzung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm	–

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

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

ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau (B) unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist auf Grund der voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Unter Umständen führen die vorhandenen Gebäude und Gehölze zu Schattwirkungen, welche eine effiziente Solarenergienutzung erschweren.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

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

11.2.3.1 In dem südlich liegenden, bereits bebauten Bereich entlang der Bahnlinie können sich bezüglich der o. g. Schutzgüter die gleichen Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um" Flächen der im Zusammenhang bebauten Orts-Teile" im Sinne des § 34 BauGB handelt.

11.2.3.2 Im nordöstlichen und westlichen Bereich blieben bei Nicht-Durchführung der Planung der biotopkartierte Feuchtwald sowie die kleingärtnerisch genutzten Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt änderte sich nichts. Es wäre keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet würde nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bliebe unbebaut. Damit blieben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergäbe sich keine Veränderung hinsichtlich der Frischluftbildung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen blieben unverändert. Es bestünden weiterhin keine Nutzungskonflikte. In das Biotop würde nicht eingegriffen. Auch hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergäben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung wären keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erführen keine Veränderung.

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

11.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen:

Die im südlichen Plangebiet liegenden und bereits bebauten Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 338/2, 338/3, 338/4, 338/6, 338/7, 378/7 liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB ("Innenbereich"). Auf Grund des in Folge dessen bestehenden Baurechts ist in diesen Bereichen eine neue Bebauung bzw. Nachverdichtung auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich möglich. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gehen in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht über das hinaus, was bereits bisher auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig ist. Auf den südlichen Flächen findet daher durch die Überplanung kein zusätzlicher Eingriff statt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Der Bereich fließt daher auch nicht in die Ausgleichsbilanzierung mit ein.

Das übrige Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen des § 34 BauGB nicht. Durch die Neuüberplanung der derzeit gärtnerisch und waldbaulich genutzten Flächen findet ein Eingriff statt, der eine Ausgleichspflicht auslöst. Daher ist für diese Bereiche die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung vollständig abzuarbeiten. Im Bereich der biotopkartieren Waldflächen ist keine Bebauung geplant. Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und durch Entnahme der Großbäume zu einem niedrigen Gehölz entwickelt. Die Auflichtung und die Entnahme insbesondere der standortfremden Fichten führen zu einer gewissen naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche; gleichzeitig ist die Entnahme von Altbäumen (mögliche Brut-/Niststandorte) und das regelmäßige Auf-den-Stock-Setzen auch als Eingriff zu werten. In der Bilanzierung ist die Gehölzfläche daher in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde neutral zu betrachten. Sie wird daher im Folgenden nicht bewertet.

11.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 1.1 (Art der baulichen Nutzung) sowie der Punkt 2.1 (Schutzgut Arten und Lebensräume) sind hiervon betroffen. Es handelt sich nicht um ein Wohn-, sondern um ein Mischgebiet. Zudem liegen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die eine hohe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt haben (z.B. strukturreicher Garten mit Tümpel). Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

11.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

11.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um kleingärtnerisch genutzte Flächen, welche Beete, eine mit Obstbäumen bestandene Wiese sowie einen Graben und einen Tümpel umfassen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von kleingärtnerisch genutzten Flächen; Rodung von Gehölzen (auch Obstbäume)	Der strukturreiche Lebensraum "Kleingarten" wird durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze; weitestgehene Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen	Eingriff erheblich
Überbauung eines Zauneidechsen-Lebensraumes	Verlust von Fortpflanzungsstätten der Zauneidechse	Vergrämung zur Vermeidung der Tötung von Individuen; Aufwertung eines bisher nur bedingt geeigneten Zauneidechsen-Habitats im Umfeld zur Erhaltung einer gleich bleibenden Zahl von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Eingriff erheblich

11.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung bisher offener Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Bodenabtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen vollständig verloren.	Verwendung teilversiegelter Beläge; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei	Eingriff erheblich

11.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung bisher offener Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Vom Schmutzwasser getrennte Sammlung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers und Ableitung zum Weißensberger Weiher im Westen; Verwendung	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser

		sickerfähiger Beläge; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei	wird vollständig unschädlich abgeleitet. Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits sehr gering.

11.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen, die kleinflächig eine Klimaausgleichsfunktion aufweisen (viele Gehölze). Die Flächen liegen im Übergangsbereich zur freien Landschaft (Wald und Obstplantagen). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Entfernung von Einzelgehölzen im Bereich des Gartens im Nordosten; Entnahme der großen Bäume im Bereich des Feuchtwaldes im Westen	Verlust einer bioklimatisch aktiven Fläche	Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen; Erhaltung eines niedrigen Gehölzbestandes im Westen	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen und den vorgesehenen Gehölzpflanzungen gewährleistet werden.

11.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen. Das bis vor kurzem als Kreislehrgarten genutzte und zur Obstbauschule gehörende Areal ist strukturreich (Waldrand, Tümpel, Beete usw.) und grenzt an ein kartiertes Biotop an. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von 7 Wohngebäuden in von weitem nicht einsehbarer Ortsrandlage mit teilweise bereits vorhandener Bebauung (Wirtschaftsgebäude)	Zusätzliche Baukörper sind auf Grund der umliegenden Wald- und Obstanbauflächen kaum landschaftswirksam.	Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden, max. zweigeschoßige Baukörper, Ein- und Durchgrünung der Bebauung durch Immissionsschutzhecken und Gehölz-Pflanzungen auf den Baugrundstücken	Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Eingrünung an allen Randbereichen werden die Gebäudekanten aufgelockert.

11.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).

11.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt: auf etwa 75 % der Mischgebiets-Fläche ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt; auf den übrigen 25 % der Fläche gilt eine GRZ von 0,4. Für die Gesamtfläche entspricht dies einer errechneten GRZ von 0,33).

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

- Eingrünung des Gebietes in Richtung Norden und Osten durch die festgesetzten Immissionsschutzhecken (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Sicherung des Biotops als (niedrigen) Feuchtgehölzbestand durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. (Sockel-)Mauern über eine Höhe von 0,25 m (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erschließung von Nordosten zur Vermeidung von Zerschneidungswirkungen im westlich liegenden Waldbestand (Schutzgut Arten und Lebensräume)

11.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld B II, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 4.346 m^2 ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.174 m^2. In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m^2)	erforderliche Ausgleichsfläche (m^2)
Kleingarten/Planung MI	A I	0,5	3.923	1.962
Kleingarten/Planung Verkehrs- und Versorgungsfläche	A I	0,5	423	212
bestehende Straße (Burgknobelweg)	–	–	517	0
Biotopkartierter Feuchtwald/Planung öffentliche Grünfläche als Feuchtgehölzbestand	–	–	4.043	0
bestehende Straßenböschung/Planung öffentliche Grünfläche mit Immissionsschutzhecke	–	–	223	0
Kleingarten/Planung öffentliche Grünfläche zur Ableitung von Niederschlagswasser	–	–	40	0
Bereich des einfachen Bebauungsplanes	–	–	5.084	0
Summe			**14.253**	**2.174**

11.2.4.13 Die Auswahl einer geeigneten Fläche und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 330 der Gemarkung Sigmarszell.

11.2.4.14 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutzes Grünland (Fettwiese), das an seiner Südwest- und Nordwestgrenze an einen bestehenden Wald anschließt. Auf der Nordost- und Südostseite schließen Ackerflächen an. Etwas weiter nördlich befindet sich der Sportplatz von Schlachters. Das südwestlich anschließende kleine Waldstück ist zum Teil gem. § 30 BNatSchG als Biotop kartiert ("Feldgehölz südlich Schlachters", Nr. 8424-0064-001). Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

– Auf der Fläche ist ein reiner Laubwald aus standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Als Hauptbaumarten sind Rot-Buche (Fagus sylvatica), Stiel-Eiche (Quercus robur), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) und Esche (Fraxinus excelsior), als Nebenbaumart Winter-Linde (Tilia cordata)

zu verwenden. Ggf. ist auf Grund des derzeit grassierenden Eschentriebsterbens (verursacht durch den Schlauchpilz "Falsches weißes Stengelbecherchen") auf die Esche zu verzichten.

- Im Übergangsbereich zu den angrenzenden Ackerflächen ist ein 10 m breiter gestufter Waldmantel aus Kleinbäumen und Sträuchern zu entwickeln. Geeignete Gehölz-Arten sind hier Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirschen (Prunus avium), Ebereschen (Sorbus aucuparia) (sofern das Landwirtschaftsamt zustimmt) sowie Sträucher wie Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hunds-Rose (Rosa canina) und Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).
- Der Grenzbereich zu den Ackerflächen ist durch einmalige Herbstmahd im Abstand von etwa 4 Jahren als naturnaher Hochstaudensaum zu entwickeln.

11.2.4.15 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (kleingärtnerisch genutzte Flächen, Tümpel, Sträucher/Hecken) wird durch die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes mit gestuftem Waldmantel ausgeglichen. Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen. Die Aufforstungsfläche ist mit 3.600 m² größer als die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen 2.174 m², da sie gleichzeitig dem Ausgleich des Eingriffs in den biotopkartieren Waldbestand im westlichen Anschluss an das Baugebiet dient.

11.2.4.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche	Lage der Fläche	Bestands-Situation der Fläche	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m²
Fl.-Nr. 330 (Gemarkung Sigmarszell)	extern	intensiv genutztes Grünland	Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit gestuften Waldmantel und -saum	3.600
Summe				**3.600**

11.2.4.17 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der außerhalb des Plangebietes liegenden Fl.-Nr. 330 (Gemarkung Sigmarszell) ausgeglichen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

11.2.5.1 Standortalternativen: Der überplante Bereich erscheint als gemischte Baufläche geeignet, da er die vorhandene Siedlungsstruktur und die vorhandenen Gewerbenutzungen ergänzt und an die bestehenden Erschließungseinrichtungen angebunden ist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Hervorzuheben ist die attraktive landschaftliche Lage sowie die Verfügbarkeit der Fläche. Diese befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Sigmarszell. Aus vor genannten Gründen wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Sigmarszell geprüft.

11.2.5.2 Planungsalternativen: Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden fünf unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Die Alternativen unterscheiden sich zum einen in der gewählten Erschließung: Es gibt Alternativen mit nur einer Zufahrt vom östlichen Burgknobelweg, solche mit zwei Zufahrten von Osten sowie solche, bei denen als zweite bzw. dritte Zufahrtsmöglichkeit der von Westen durch die biotopkartierte Waldfläche führende Weg ausgebaut wird. In einigen Alternativen ist ein Wendehammer vorgesehen, in anderen eine Ringerschließung bzw. direkte Durchfahrt von Ost nach West. Um möglichst wenig Flächenversiegelung durch neue Straßenflächen zu verursachen und den Waldbestand zu schonen, wurde eine Alternative mit nur einer Zufahrt von Osten gewählt, bei der im Gebiet eine Wendemöglichkeit (Wendehammer) besteht. Weitere Unterschiede zwischen den Alternativen bestehen in Bezug auf den Umgang mit dem Bestandsgebäude im Osten (Erhaltung oder Abriss). In den Alternativen, in denen der Abriss des Gebäudes vorgesehen ist, sind ein bis zwei zusätzliche (Neubau-)Wohngrundstücke möglich. Der Gemeinderat entschied sich auf Grund des vergleichsweise guten Gebäudezustands und wegen dessen ortsbildprägender Wirkung dafür, das alte Wirtschaftsgebäude zu erhalten.

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

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

11.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

11.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter, die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen und die Abarbeitung der Eingriffsregelung waren das Heft "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie der Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

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

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 12.03.2013 im Landratsamt Lindau (B) (ergänzter Vermerk vom 18.04.2013 mit Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und des Sachgebietes Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Lindau, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten und Bereich Landwirtschaft sowie des Wasserwirtschaftsamtes Kempten)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "An der Obstbauschule" des Büros Sieber in der Fassung vom 17.03.2014 (Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärm-Immissionen der Bahnlinie "Hergatz-Lindau (B)" im Plangebiet sowie der Gewerbelärm-Immissionen der im südlichen Plangebiet bestehenden gewerblichen Betriebe auf die im nördlichen Plangebiet geplante Nutzung; Vorschläge für im Bebauungsplan zu treffende Festsetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "An der Obstbauschule" des Büros Sieber in der Fassung vom 28.02.2014 (Dokumentation der Vor-Ort-Prüfung, ob im Plangebiet geschützte Tierarten vorkommen; Darstellung der Kartierungsergebnisse; Festlegung von notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen für die Zauneidechse, den Haussperling sowie Zweigbrüter im Allgemeinen)

11.3.1.4 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK) sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.

11.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

11.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

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

11.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Sigmarszell erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in dem angrenzenden geschützten Biotop aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen

werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden (z.B. Untere Naturschutzbehörde) angewiesen.

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

11.3.4.1 Es handelt sich um ein Mischgebiet (MI) mit einer zulässigen GRZ von 0,3 bzw. 0,4.

11.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 1,42 ha.

11.3.4.3 Im westlichen Plangebiet befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop ("Feuchtwald westlich Schlachters", Nr. 8424-0067-001). Zudem befinden sich in einer Entfernung von 20 m bzw. 120 m im Norden weitere geschützte Biotope ("Hecken nördlich Schlachters", Nr. 8424-0074-002 sowie "Degradierter Niedermoorrest und Restfeuchtfläche südlich Wildberg", Nr. 8424-0068-002). Das Feuchtwald-Biotop im Westen soll durch die Entnahme der großen Bäume aufgelichtet und als niedriger Feuchtgehölzbestand erhalten und entwickelt werden. Durch den Wegfall der standortfremden Fichten und die mit der Auflichtung einhergehende Strukturanreicherung in der Strauch- und Krautschicht kommt es zu einer gewissen Aufwertung des Biotops. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass durch die Rodungen potenzielle Brutstätten verloren gehen, kann der Eingriff in das Biotop insgesamt neutral bewertet werden.

11.3.4.4 Das nächste Landschaftsschutzgebiet ("Weißensberger Weiher", LSG-00450.01) befindet sich etwa 530 m südwestlich. Das nächste FFH-Gebiet ("Laiblach und Lindauer Ach", Nr. 8424-371) befindet sich etwa 1,4 km weiter südöstlich und ist wie auch das Landschaftsschutzgebiet auf Grund der zu ihm bestehenden Entfernung von der Planung nicht betroffen. Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

11.3.4.5 Das überplante Gebiet liegt im Norden des Ortsteils Schlachters nördlich der Bahnlinie "Hergatz-Lindau (B)". Entlang der Bahnlinie befindet sich eine Bauzeile mit bestehender gemischter Bebauung. Im westlichen Plangebiet liegt eine biotopkartierte Waldfläche; das nordöstliche Plangebiet ist von kleingärtnerischer Nutzung mit wenigen Gebäuden geprägt. Das Gebiet ist über den östlich und westlich angrenzenden Burgknobelweg erschlossen. Nördlich und nordöstlich liegen Obstanbauflächen. Jenseits der Bahnlinie im Süden befindet sich bestehende Bebauung. Das Gebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Süden auf, ist jedoch nicht exponiert und auf Grund der umliegenden Wald- und Obstanbauflächen praktisch nicht von weitem einsehbar. Im Gebiet bestehen Vorbelastungen auf Grund von Verkehrs- und Gewerbelärm-Immissionen (Bahnlinie und bestehende Gewerbebetriebe im Süden) sowie auf Grund von Spritzmitteleinträgen aus den umliegenden Obstanbauflächen. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt eine mittlere Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Arten und Lebensräume auf Grund des Lebensraumverlusts (bis zu zwei Reviere der Zauneidechse, eine Haussperling-Brut am Gebäude, Gehölze als potenzielle Brutstätten für Vögel, Tümpel als Laichhabitat für Amphibien), auf das Schutzgut Mensch (Immissions-Konflikte durch Wohnnutzung

in der Nähe von Lärmquellen und Obstanbauflächen) sowie auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) aus.

11.3.4.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung kann es in dem bereits bebauten Bereich entlang der Bahnlinie zu den gleichen Veränderungen kommen wie auch bei Aufstellung des Bebauungsplanes, da in diesem Bereich bereits Baurecht gem. § 34 BauGB (Innenbereich) besteht. Im nordöstlichen Plangebiet blieben die Gartenflächen erhalten und würden eventuell weiter verwildern. Das Biotop im westlichen Plangebiet bliebe unberührt.

11.3.4.7 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Erhaltung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft durch Vorschriften für Einfriedungen; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; Vermeidung der Erschließung von Westen zur Schonung des Waldbestandes. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich dienen folgende Maßnahmen: Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes mit gestuftem Waldmantel und -saum.

11.3.4.8 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf einer externen Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 330, Gemarkung Sigmarszell). Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 2.174 m^2 und kann vollständig abgedeckt werden. Die Ausgleichsfläche umfasst 3.600 m^2, da sie gleichzeitig dem forstlichen Ausgleich des Eingriffs in den westlich angrenzenden Waldbestand dient.

11.3.4.9 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

11.3.4.10 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

12.1 Örtliche Bauvorschriften im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes

12.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

12.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Das bestehende Gebäude (Bauernhaus) im nordöstlichen Teil des überplanten Bereiches weist ebenfalls ein Satteldach auf. Die südliche bestehende Baureihe weist bis auf ein Gebäude mit Walmdach, ebenfalls nur Satteldächer auf. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

12.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

12.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

12.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

12.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

12.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

12.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.

12.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

12.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

12.2 Sonstige Regelungen

12.2.1 Abstandsflächen

12.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

12.2.2 Stellplätze und Garagen

12.2.2.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

12.3 Örtliche Bauvorschriften im Bereich des einfachen Bebauungsplanes

12.3.1 Regelungen

12.3.1.1 Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes sind lediglich die Abstandsflächen in Kraft gesetzt sowie die Regelung zur Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben aufgenommen.

13 Begründung – Sonstiges

13.1 Umsetzung der Planung

13.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

13.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

13.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

13.1.1.3 Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Sigmarszell. Die Gemeinde beabsichtigt, die Grundstücke an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

13.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

13.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist auf Grund der möglichen hinzutretenden Bebauung im nördlichen Anschluss mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

13.2 Erschließungsrelevante Daten

13.2.1 Kennwerte

13.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches gesamt: 1,42 ha

13.2.1.2 Fläche des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes: 0,87 ha

13.2.1.3 Fläche des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes: 0,55 ha

13.2.1.4 Flächenanteile im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	0,39	44,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Planung) inkl. Straßenbegleitgrün und Flächen für Versorgungsanlagen	0,04	4,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,05	5,8%
Öffentliche Grünflächen inkl. Wasserfläche (Vorfluter)	0,39	44,8 %

13.2.1.5 Flächenanteile im Bereich des einfachen Bebauungsplanes:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	0,51	92,7 %
Öffentliche Grünflächen inkl. Wasserfläche (Vorfluter)	0,04	7,3 %

13.2.1.6 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes): 10 %

13.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet (qualifizierter Bebauungsplan): 8

13.2.1.8 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 20,5

13.2.1.9 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 20

13.2.2 Erschließung

13.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Bayerische Bodenseegemeinden, Sigmarszell

13.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell

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

13.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters

13.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten (Allgäu)

13.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Öffentliche Verkehrsflächen (Planung) inkl. Straßenbegleitgrün und Flächen für Versorgungsanlagen	€	105.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	35.000,-
Lärmschutzwand	€	65.000,-
Pflanzung der Immissionsschutzhecken auf öffentlichem Grund	€	3.000,-
Baumpflanzung im Straßenraum inkl. Herstellungs- und Entwicklungspflege	€	350,-
Gesamt	**€**	**208.350,-**

13.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

13.3 Zusätzliche Informationen

13.3.1 Planänderungen

13.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 28.05.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.06.2014 enthalten):

- Aufnahme einer Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen ohne Geländeveränderung
- Verschiebung der Baugrenze im südwestlichen Bereich um 1,00 m in Richtung Nordosten
- Anpassung der Biotop-Abgrenzung
- Zuordnung einer neuen Ausgleichsfläche (geplante Aufforstung) anstelle der bisherigen Fläche
- Aufnahme eines Hinweises zur Hauptwasserleitung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

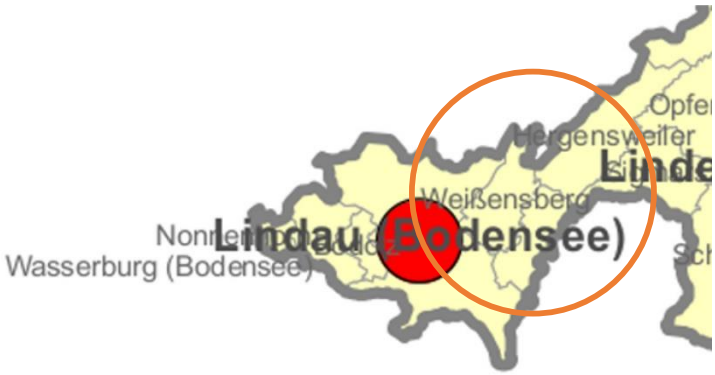
13.3.1.2 Im Nachgang zur Gemeinderatssitzung vom 17.06.2014 fanden die hierin getroffenen Überlegungen und Abwägungen Eingang in die Planung (Verlegung Müllsammelplatz). Zudem fanden die Vorschläge der Verwaltung (Ersatz der bisherigen Aufforstungsfläche) Berücksichtigung. Die Änderungen wurden in die Entwurfsfassung mit neuem Fassungsdatum vom 18.11.2014 eingearbeitet. Im Detail umfassen die Änderungen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2014 enthalten):

- Verlegung des Müllsammelplatzes an den östlichen Burgknobelweg
- Ersatz der bisherigen Aufforstungsfläche durch Fl.-Nr. 349, Gemarkung Bösenreutin
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

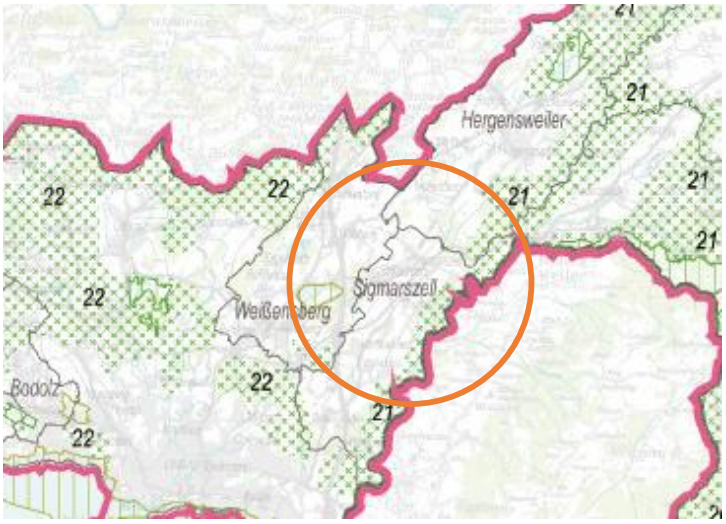
13.3.1.3 Auf Grund der Ergebnisse von Grundstücksverhandlungen regte die Gemeindeverwaltung Sigmarszell am 21.11.2014 an, dem Bebauungsplan nochmals eine andere Aufforstungsfläche zuzuordnen. Nachdem die Untere Naturschutzbehörde und das Forstamt der neuen Fläche nach einer Voranfrage zugestimmt haben, wurde folgende Änderung in die Entwurfsfassung mit neuem Fassungsdatum vom 27.11.2014 eingearbeitet (siehe auch die entsprechende Abwägung im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2014):

- Ersatz der Aufforstungsfläche Fl.-Nr. 349, Gemarkung Bösenreutin durch die Fl.-Nr. 330, Gemarkung Sigmarszell
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

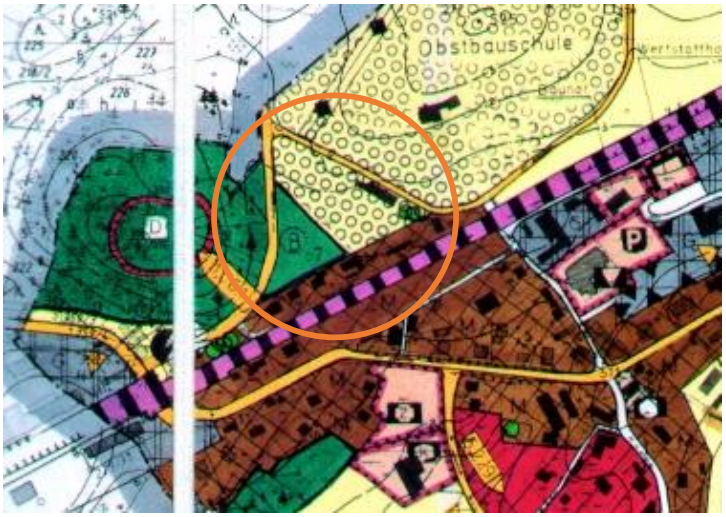
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (× × ×)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung jeweils teilweise als gemischte Baufläche, Fichtenwald/Mischwald (schutzwürdiges Biotop nach amtlicher Kartierung) und Niederstamm-Obstkultur



Blick von Südosten auf das bestehende Bauernhaus am östlich des Plangebietes gelegenen "Burgknobelweg"



Blick von Osten auf die Zufahrt zum Plangebiet, welche am bestehenden Bauernhaus vorbei führt.



Blick von Westen auf das Plangebiet sowie den rückwärtigen Teil des bestehenden Bauernhauses.



Blick von Westen auf das Plangebiet sowie den rückwärtigen Teil des bestehenden Bauernhauses.



Links im Bild ist von Süden her der bestehende Schuppen nordwestlich der geplanten Gebäude zu sehen. Rechts im Bild ist ein Gewächshaus zu sehen, das im Zuge der Bauausführung abgebrochen wird.



Blick von Nordosten auf die Bahnlinie "Buchloe – Lindau (B)" mit den bestehenden Wohn- und Gewerbebauten im südlichen Bereich (einfacher Bebauungsplan).



16 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.07.2013. Der Beschluss wurde am 26.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Sigmarszell, den ……. ……
(der Bürgermeister)

16.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 24.02.2014 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.04.2014 bis 13.05.2014 (Billigungsbeschluss vom 27.03.2014; Entwurfsfassung vom 27.03.2014; Bekanntmachung am 04.04.2014) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Sigmarszell, den ……. ……
(der Bürgermeister)

16.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 12.03.2013 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 03.04.2014 (Entwurfsfassung vom 27.03.2014; Billigungsbeschluss vom 27.03.2014) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sigmarszell, den ……. ……
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.12.2014 über die Entwurfsfassung vom 27.11.2014.

Sigmarszell, den ……. ……
(der Bürgermeister)

16.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "An der Obstbauschule" in der Fassung vom 27.11.2014 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.12.2014 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Sigmarszell, den ……. ……
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "An der Obstbauschule" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sigmarszell, den ……. ……
(der Bürgermeister)

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

Dem Bebauungsplan "An der Obstbauschule" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Sigmarszell, den ……. ……
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am:	27.03.2014
Plan geändert am:	28.05.2014
Plan geändert am:	18.11.2014
Plan geändert am:	27.11.2014

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Geogr. Ch. Birnbaum)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.