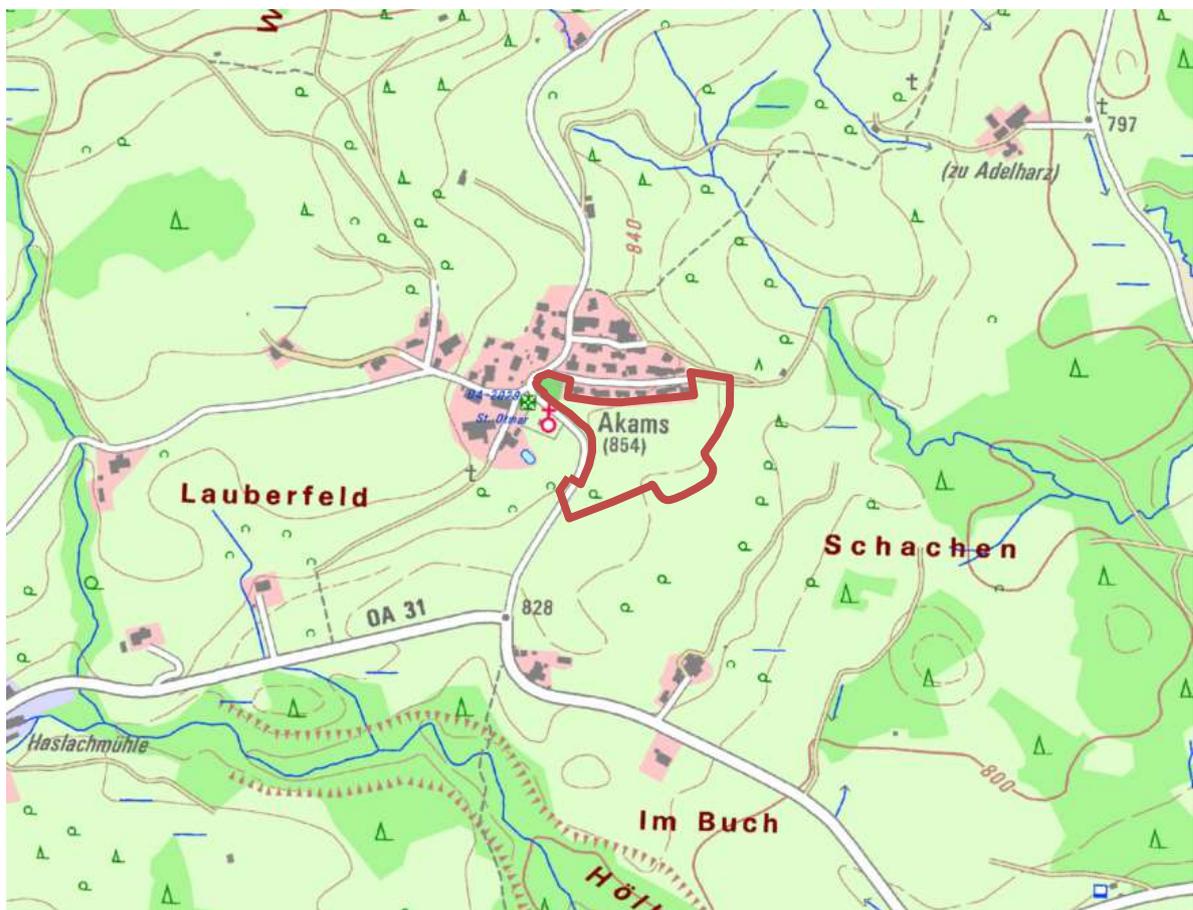


Stadt Immenstadt im Allgäu

Bebauungsplan mit Grünordnung "Baugebiet Akams"

Satzung und Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Baugebiet Akams"

AUFTRAGGEBER

Immenstadt im Allgäu

Marienplatz 3-4

87509 Immenstadt i. Allgäu

Telefon: 08323 9988-0

Telefax: 08323 9988-399

E-Mail: info@immenstadt.de

Web: www.stadt-immenstadt.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister Nico Sentner

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Milena Mulack - M.Eng. Stadtplanung

Manon Peuker - M.Sc. Biologie

Memmingen, den 19.05.2022

Simone Knupfer
Dipl. Geographin

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis	5
A Präambel	6
B Satzung	9
1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	9
1.1 Art der baulichen Nutzung	9
1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
1.3 Bauweise und Baugrenzen	10
1.4 Verkehrsflächen	12
1.5 Grünflächen, Grünordnung	13
1.6 Sonstige Festsetzungen	16
2 Örtliche Bauvorschriften	18
2.1 Dachgestaltung	18
2.2 Weitere örtliche Festsetzungen	20
2.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	22
2.4 Pflanzempfehlung	24
2.5 Sonstige Hinweise	27
C Begründung	33
2 Übergeordnete Vorgaben	33
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)	33
2.2 Regionalplan Allgäu	36
2.3 Flächennutzungsplan	37
3 Plangebiet	39
3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit	39
4 Städtebauliches Konzept	44
4.1 Städtebauliche Zielsetzungen	44
4.2 Art der baulichen Nutzung	46
4.3 Maß der baulichen Nutzung	46
4.4 Bauweise und Baugrenzen	51
4.5 Sonstige Festsetzungen	52

5	Örtliche Bauvorschriften	54
5.1	Dachgestaltung und Dachformen	54
5.2	Weitere örtliche Festsetzungen	55
5.3	Grünordnerische Zielsetzungen	57
5.4	Bepflanzung	58
5.5	Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser	62
6	Erschließung	63
6.1	Zielsetzung der Verkehrserschließung	63
6.2	Öffentliche Verkehrsflächen	63
6.3	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	65
7	Naturschutzfachliche Belange	66
8	Artenschutzrechtliche Belange	70
8.1	Anlass und Aufgabenstellung	70
8.2	Lage und Bestand	71
8.3	Schutzgebiete	75
8.4	Methoden	75
9	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung	76
9.1	Säugetiere	76
9.2	Vögel	76
9.3	Amphibien	77
9.4	Insekten	77
9.5	Sonstige Arten	77
9.6	Fazit	77
10	Flächenkennzahlen	78

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan</i>	38
<i>Abbildung 2: Lage im Raum</i>	39
<i>Abbildung 3: Blick von Südosten Spielplatz</i>	39
<i>Abbildung 4: Blick von Nordwesten</i>	39
<i>Abbildung 5: Blick von Nordwesten Bestandsbebauung</i>	40
<i>Abbildung 6: Blick von Westen Bestandsbebauung</i>	40
<i>Abbildung 7: Blick von Nordosten Ortsstraße</i>	42
<i>Abbildung 8: Blick von Südwesten Ortsstraße</i>	42
<i>Abbildung 9: Blick von Norden Ortsstraße</i>	42
<i>Abbildung 10: Blick von Nordwesten Fl. Nr. 59/14</i>	42
<i>Abbildung 11: Schnittzeichnung Sichtachse Kirche (Bestand) und geplante Bebauung (o.M.)</i>	43
<i>Abbildung 12: Geländeschnitt bauliche Situierung (Vorschlag/Auszug)</i>	49
<i>Abbildung 13: Lage im Raum, Quelle: Bayernatlas</i>	71
<i>Abbildung 14: Blick vom nordwestlichen Rand nach Südosten</i>	72
<i>Abbildung 15: Blick vom westlichen Rand nach Norden</i>	72
<i>Abbildung 16: Blick vom westlich-zentralen Rand nach Südosten den Hang hinunter</i>	72
<i>Abbildung 17: Blick vom westlichen Teil nach Nordwesten den Hang hinauf</i>	72
<i>Abbildung 18: Blick über den schmalen Altgrassaum nach Südwesten entlang des südlichen Elektrozauns von Flurstück 71/2</i>	73
<i>Abbildung 19: Blick vom nordöstlichen Rand nach Westen</i>	74
<i>Abbildung 20: Detailaufnahme des Feuchtwiesenbereichs im nordwestlichen/westlichen Teil</i>	74

TABELLENVERZEICHNIS

<i>Tabelle 1: Flächenkennzahlen</i>	78
-------------------------------------	----

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Immenstadt im Allgäu die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Baugebiet Akams“ in öffentlicher Sitzung am 19.05.2022 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,5 ha und liegt auf den Flurstücken mit den Flurnummern 9/2 (TLF), 71/2 (TLF), 72/3 (TLF), 60 (TLF), 59 und 72/2 der Gemarkung Immenstadt im Allgäu.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Baugebiet Akams“ besteht aus der Satzung vom 19.05.2022 mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und dem Zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 19.05.2022. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 19.05.2022 beigelegt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

-
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
 - Kreislaufwirtschaftsgesetz (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) (KrWG), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in Kraft getreten am 01.03.2012 bzw. 01.06.2012 zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146) m.W.v. 16.07.2021.
 - Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) der Stadt Immenstadt i. Allgäu vom 20.Mai.2020.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung) vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 VO zur Anp. von Straf- und Bußgeldvorschriften in pflanzenschutzrechtl. VO vom 10.10. 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist).
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass Bebauungsplan mit Grünordnung „Baugebiet Akams“ bestehend aus dem Textteil (S. 1 bis 78), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom 19.05.2022 dem Stadtratsbeschluss vom 19.05.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Immenstadt im Allgäu, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Nico Sentner

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Baugebiet Akams" gem. § 13b BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.05.2022 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus von Immenstadt i. Allgäu zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Immenstadt im Allgäu, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Nico Sentner

B SATZUNG



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Baugebiet Akams“.

(s. Planzeichnung)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle sonstigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung



maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

hier: max. 0,35

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden.

WH =
min. 3,80 m

minimal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH) in m

hier: min. 3,8 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

WH =
max. 6,0m

maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH) in m

hier: max. 6,0 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

Durch Freilegung des Untergeschosses darf die maximal sichtbare Wandhöhe Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite ebenfalls 6,0 m nicht übersteigen (2 sichtbare Vollgeschosse).

Sofern zulässige Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an einer gedachten Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb dieser Bauteile.

FH =
max. 8,5 m

Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH) in m

hier: max. 8,5 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

ROK= 837,20
ü. NN

Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude als Höchstmaß

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 837,20 m ü. NN

Die ROK wird für jede Bauparzelle, einzeln festgesetzt und stellt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle dar.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

o

offene Bauweise (o)

gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art 6 BayBO zu errichten.



nur Einzelhäuser zulässig (E)

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED).

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Baulinie

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Der Baukörper des Hauptgebäudes ist entlang der Baulinie zu errichten. Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 1,00 Meter ist zulässig.



Baugrenze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß

zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO (z.B. Balkone, Erker) bis max. 1,50 m

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.



Firstrichtung, wahlweise

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.



Firstrichtung, zwingend

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.



Von Bebauung freizuhaltende Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB

Innerhalb dieser Fläche im westlichen Einmündungsbereich sind folgende Vorhaben nicht zulässig:

- Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen
- Gebäude (aller Art);
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (mit Ausnahme von Einfriedungen);
- Garagen i. S. § 12 BauNVO;
- Stellplätze u. überdachte Stellplätze (Carports);
- sowie Werbeanlagen.

Die Flächen sind extensiv und naturnah anzulegen und zu begrünen.

Nebenanlagen und Garagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster bzw. der dargestellten Umgrenzungslinien zulässig.

Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Wohneinheiten

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Abstandsflächen

Gem. § 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen nach Bayerischer Bauordnung.

1.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

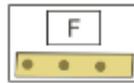
Ausführung in befestigter Art, z.B. Pflaster oder Schwarzdecke, etc.



Öffentliche Verkehrsfläche, wassergebunden

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Unterhaltswege (Regenrückhaltebecken, Landwirtschaft), Nebenflächen, Recyclinginsel etc.; Ausführung in wassergebundener Decke etc.



Öffentliche Verkehrsfläche, mit Zweckbestimmung Fußweg

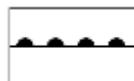
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in wassergebundener Decke etc.



Weg für Landwirtschaft

Ausführung in wassergebundener Decke etc.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke zulässig.



Stellplätze, öffentlich

Fläche für die Errichtung von öffentlich befestigten Gemeinschaftstellplätzen.

1.5 Grünflächen, Grünordnung



Öffentliche Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Grünflächen sind als extensive Grünfläche mit durchgängiger Vegetationsdecke oder als Blühweise anzulegen. Versickerung ist zulässig.



Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.).

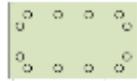


Öffentliche Grünfläche, Blühstreifen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Anlage und Erhalt eines ca. 1,0 – 2,0 m breiten artenreichen Blühstreifens entlang des Fußweges bzw. bachbegleitend Verwendung von gebietseigenem Saatgut. Die Saatgutmischung muss mit der „Positivliste von gebietseigenem Saatgut für Kräuter, Gräser und Zwergsträucher in Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für das

entsprechende Ursprungsgebiet (hier: UG 17, Südliches Alpenvorland) übereinstimmen.



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Eingrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Grünstreifen zur Entwicklung von standortgerechten Eingrünungen zur Fassung und Abgrenzung von öffentlichen Stellplätzen, des Spielplatzes sowie der Fläche für Ver- und Entsorgung. Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) ist hier unzulässig.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten.

Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (gem. Kap. 3.2) auf mindestens 30 % der Fläche sollen Eingrünungen entwickelt werden.

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.



Spielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Fläche ist als Grünfläche mit ihrer Funktion als Spielplatz zu erhalten und bei Ersatz als solcher anzulegen und zu gestalten.



Private Grünfläche (Landwirtschaft)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Extensive Beweidung auf stark nach Osten abfallender Böschung zur Entwicklung eines artenreichen Magerrasenstandortes durch Offenhaltung des Böschungsbereichs.



Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Grünflächen mit durchgängiger Vegetationsdecke. Gebäude und bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig. (Ausnahme unerlässliche Anlagen zur Hangbefestigung).



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Grünstreifen zur Entwicklung einer durchgängigen und standortgerechten Ortsrandeingrünung.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten; Geländemodellierungen und Einfriedungen sind nicht zulässig.

Die Flächen sind als durchgängige extensive Wiesenflächen bzw. Blühweiden anzulegen. Pro Grundstück ist in diesem Streifen mindestens ein heimischer Streuobstbaum zu pflanzen (ergänzend zum Pflanzgebot).

Privatgärten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Privatgärten sind extensiv und naturnah anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig. Bei der Auswahl der Gehölze und Sträucher sind standortgerechte Arten gemäß „Pflanzliste Nr.3“ zu verwenden.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).



Bestandsbaum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bei notwendiger Rodung (bei Verschlechterung des Erhaltungszustandes o.a.) ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

(s. Planzeichnung)



Bestandsgehölz, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bei notwendiger Rodung (bei Verschlechterung des Erhaltungszustandes o.a.) ist ein gleichwertiges Ersatzgehölz zu pflanzen.

(s. Planzeichnung)



Baumpflanzung, Lage variabel (Pflanzgebot)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen. Davon ist mindestens ein Baum entlang der Straße zu situieren.

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Kap. 2.4) aufgeführten Pflanzenauswahl der „Pflanzliste Nr.3“ zu verwenden.

Entlang des Bachlaufs sind ausschließlich Gehölze der „Pflanzliste Nr.2“ zu verwenden. Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können. Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.



Obstbaumpflanzung in Privatgrundstücken, Spielplatz, landwirtschaftliche Fläche, Lage variabel

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Kap. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl der „Pflanzliste Nr. 3“ zu verwenden.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs, ist je Grundstück mindestens ein Obstbaum gemäß „Pflanzliste Nr. 3“ (Kap. 3.2) an der südlichen Grundstücksgrenze, innerhalb der festgesetzten, privaten Grünfläche zu pflanzen.

Auf der landwirtschaftlichen Fläche ist im südlichen Bereich eine Gruppe von Streuobstbäumen anzulegen.

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.



Zu pflanzendes Gehölz/ Hecke, Lage variabel

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb des geplanten Regenrückhaltebeckens sind ausschließlich kleine, vereinzelt Gehölzgruppen gemäß der „Pflanzliste Nr.2“ im Böschungsfuß zulässig.

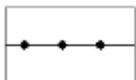
Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

1.6 Sonstige Festsetzungen



Überlagerungsbereich BP „Akams Ost“

Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Akams Ost“ von 1975 werden im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Baugebiet Akams“ ersetzt.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs. 1 BauGB

(s. Planzeichnung)



Flächen für Ver- und Entsorgung; Wertstoffsammelstelle

Öffentliche Fläche für Ver- und Entsorgung, in wassergebundener Ausführung; genaue Abmaßung variabel.

Die Nutzung der Wertstoffsammelstelle ist nur eingeschränkt, tagsüber unter Wahrung der Lärmorientierungswerte zulässig und wird entsprechend beschildert.



Leitungsrecht

Freifläche beidseitig der geplanten Leitung (Schmutz-/Regenwasser), die offen gehalten werden muss („Leitungsrechtzone“). Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Der genaue Umgriff der „Leitungsrechtzone“ soll am tatsächlichen Verlauf der Wasserleitung ausgerichtet werden. Ausgehend vom tatsächlichen Verlauf ist beidseitig ein Schutzstreifen von mindestens 2,0 m festzulegen. Die Freifläche für das Leitungsrecht hat eine Breite von 4,0 m.



Flächen für Schneelagerung

Befestigte Flächen die im Winter temporär zur Zwischenlagerung von Schnee genutzt werden können.

Auf den privaten Grundstücken sind in einem Bereich von 0,50 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen.

Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Niederschlagswasser / Versickerung / Grundwasser

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone nicht möglich. Es ist deshalb die Einleitung in einen Zulauf zum Walterstobel Bach vorgesehen. Zukünftig soll neben dem Neubaugebiet auch das Niederschlagswasser aus dem nördlichen Ortsbereich in einem neuen Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und dann gedrosselt abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser (Regenwasser) muss in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt an die öffentliche RW-Kanalisation eingeleitet werden. Die Drosselwasserableitung aus der Zisterne ist auf 0,15 l/s je 100m² befestigter Grundstücksfläche einzustellen.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA- Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Luftwärmepumpen	Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) (Irrelevanzkriterium der TA Lärm) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
Gewässerunterhaltung	Die Gewässerunterhaltung darf durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt bzw. nicht wesentlich erschwert werden. Eine geeignete Zugänglichkeit hierfür zum Gewässer und seiner Ufer muss dauerhaft gewährleistet werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung

SD

Zulässige Dachformen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Satteldach (SD)

Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer (SD) zulässig.

Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude sind mit Satteldach zu errichten. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen (+/- 5 Grad).

Ein Flachdach auf Garagen/Carports und Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn:

Die Garage/Carport oder das Nebengebäude in das Gelände integriert und auf mindestens zwei Seiten bündig mit der Oberkante des anstehenden natürlichen Geländes abschließt oder das Dach begrünt ist.

Die Ausführung von untergeordneten Bauteilen (z.B. Wintergärten, Windfang, untergeordneter Anbau) ist ebenfalls als Flachdach zulässig.

DN= 18-30°	Zulässige Dachneigung des Hauptdaches gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Mindest- und Höchstneigung in Grad hier: 18 – 30°
Dachüberstände	gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mit min. 0,80 m bis jedoch max. 1,0 m auszuführen.
Dacheindeckung	gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in einheitlich roten, ziegelroten oder rotbraunen Tönen zulässig. Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: <ul style="list-style-type: none">- Begrüntes oder gekiestes Flachdach- blendfreie Blecheindeckung- Glas Flachdächer auf Anbauten, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.
Wiederkehre und Zwerchgiebel	gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Max. Breite (Außenkante der Außenwände): 1/3 der Dachlänge (Außenkante der Dachlänge mit Dachüberstand)- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante und Mindestabstand untereinander (Außenkante der Außenwände): 1,50 m.
Dachaufbauten / Dachgauben	gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Dachaufbauten / Dachgauben sind nur ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB und nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Dachneigung > 26°

- Ausführung als Giebelgaube ("stehende Gaube") oder als durchgängige Schleppgaube bis max. 5,0 m
- Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand), betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,50 m.
- Max. Höhe (senkrecht gemessen) vom Dachaustritt bis zur Traufe: 2,0 m.
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.

Gauben sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen sich keine Wiederverkehre, bzw. Zwerchgiebel befinden. Pro Dach sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2 Weitere örtliche Festsetzungen

Materialien – Fassaden

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Für die Oberflächen von Fassaden sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:

- Holz
- Verputz
- Glas

Hiervon ausgenommen sind konstruktive Bauteile wie Fensterrahmen, Regenfallrohre, Stützen etc.

Pro Fassadenseite muss der Holzanteil als Oberfläche mind. 50% der Gesamtfläche betragen.

Die Fassaden in den Obergeschossen sind zwingend mit Holz auszuführen. Diese können zum Anteil von Holz je Fassadenseite angerechnet werden. In den Erdgeschossen und Untergeschossen sind auch andere Materialien (Verputz und Glas) für die Fassaden zulässig.

Farbe – Fassaden	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Es sind ausschließlich Weiß-Töne oder Pastell-Farben für verputzte Oberflächen von Fassaden zulässig. Der Weißanteil der Farben muss hierbei mind. 70% betragen.</p>
Stützmauern	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Abböschung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her unverzichtbar sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,0 m. Zur Auffüllung des Geländes sind Stützmauern nicht zulässig.</p>
Geländemodellierungen	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Für die Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen. Abgrabungen entlang der öffentlichen Erschließungen sind unzulässig.</p> <p>Geländeänderungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen.</p> <p>Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen.</p> <p>Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.</p>
Solarthermie und Photo- voltaikanlagen	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern und dem Dachfirst aufweisen. Für Indach-Systeme kann der Mindestabstand zu den Dachrändern unterschritten werden.</p>
Stellplätze	<p>Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen bzw. Carports die sich zum Straßenraum hin zu öffnen, ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (s. Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) der Stadt Immenstadt i. Allgäu vom 20.Mai.2020).</p>

Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche) sind bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m zulässig. Im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen dürfen 0,90 m nicht überschritten werden.

Einfriedungen sind im Bereich der öffentlichen Erschließung mit 0,50 m Abstand von dieser zu errichten. Der Bereich von 0,50 m zwischen der Erschließungsstraße und der Einfriedung ist mit einer Vegetationsdecke anzulegen.

Einfriedungen sind nur als heimische Schnitthecken (z.B. Hainbuche) oder Holzlattenzäune zulässig.

Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse) sind nicht zulässig.

Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



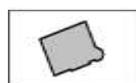
Abgrenzung Geltungsbereich
des rechtskräftigen Bebauungsplans (Bestand)
„Akams Ost“



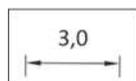
Flurgrenze, Bestand
(Nachrichtliche Darstellung)



Flurnummer, Bestand
(Nachrichtliche Darstellung)



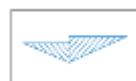
Bestandsgebäude



Vermessung



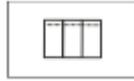
Höhenlinie



Sichtdreieck



Grundstücksgrenze, Planung
(Vorschlag)

	Parzellenummer mit Flächengröße (Vorschlag)
	Stellplätze, Planung
	Rückhaltebecken, Planung
	Regenwasserkanal
	Mischwasserkanal
	Schmutzwasserkanal
	Elektrokabel
	Telekomkabel
	Baum, Bestand
	Gehölz, Bestand
	Graben, Bestand
	Bachlauf, Planung (naturnaher Verlauf, ökologischer Ausbau)
	Aufstellfläche, Container, Planung (Vorschlag)
	Bankett, Randeinfassung Planung (Vorschlag)
	Pfad/Fußweg, Planung (Vorschlag, Lage variabel)

2.4 Pflanzempfehlung

Pflanzliste Nr. 1 Bachbegleitende Gehölze/Sträucher

Entlang des zu bestehenden und zu entwickelnden Grabenverlaufs sind standortgerechte, gewässerbegleitende Hochstauden mit lockeren Weidensträuchern herzustellen und durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Entlang des bestehenden und dem zu entwickelnden Bach sind bachbegleitend, standortgerechte Gehölze gemäß Lageplan und „Pflanzliste Nr.1“ anzupflanzen.

Bäume I. Ordnung:

Populus nigra	Schwarz-Pappel
---------------	----------------

Bäume 2. Ordnung:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix fragilis	Bruch-Weide

Pflanzliste Nr.2 Regenrückhaltebecken

Aufgrund der temporären Flutung des Regenrückhaltebeckens sind hier kleine vereinzelte Gehölzgruppen (3 bis 6 Stk.) gemäß der „Pflanzliste Nr.2“ im Böschungsfuß zulässig.

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste Nr. 3 Privatgärten sind standortgerecht und extensiv zu gestalten.

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen Gehölze aus der Pflanzliste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter -Linde	Tilia cordata
Hänge-Birke	Betula pendula

Bäume II. Ordnung

Blumen Esche	Fraxinus ornus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Kugel-Steppen-Kirsche	Prunus x eminens
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus x lavalleyi
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x persimilis
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schmuck-Eberesche	Sorbus decora
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea
Zierapfel-Sorten	Malus-Hybriden
Zweigrifflicher Rotdorn	Crataegus laevigata

Sträucher:

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina

Die Pflanzliste legt ausgewählte, heimische Gehölze (Laubbäume) und Sträucher für die Ansprüche der Höhenlage des Gebiets dar. Zudem werden blühende, kleinkronige Laubbäume auf Empfehlung der bayrischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau LWG) gewählt. Der Fokus liegt auf Arten, welche für kühle und frische sowie für warme und trockene Standorte geeignet sind.

Privatgärten sind standortgerecht und extensiv zu gestalten. Im Bereich der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind zu mindestens 80% Gehölze aus der Pflanzliste (einheimische Gehölze) zu verwenden. Maximal 20% der Pflanzungen dürfen nicht-heimische Arten sein, solange diese nicht als invasive Arten gelten.

Obstbaumhochstämme:

Zulässig sind nur Obstbaumsorten, die nicht als Überträger bzw. Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, v.a. in Bezug auf die Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 VO zur Anp. von Straf- und Bußgeldvorschriften in pflanzenschutzrechtl. VO vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist).

Die Auswahl der Gehölze und Sträucher erfolgt anhand der Ergebnisse des „LEADER Projektes“ des Projektträgers Westallgäu - Bayerischer Bodensee Fördergesellschaft mbH (wbf), für den Landkreis Oberallgäu.

Folgende Arten sind zulässig:

Äpfel:

Doppelter Prinzenapfel
Grahams Jubiläumsapfel
Horneburger Pfannkuchenapfel
Maunzenapfel
Pfaffenhofer Schmelzling
Schöner aus Herrnhut
Schöner aus Wiltshire

Es handelt sich hierbei um heimische, standortgerechte Apfelsorten, welche sich für eine raue Witterung und höhere Lagen eignen.

Birnen:

Doppelte Philippsbirne
Köstliche aus Charneu
Prinzessin Marianne
Ulmer Butterbirne

Es handelt sich hierbei um heimische, standortgerechte Birnensorten, welche sich für eine raue Witterung und höhere Lagen eignen.

Kirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche
Sunburst

Steinobst stellt kein Wirt des Feuerbranderregers dar, demnach ist die Anpflanzung u.a. von Kirschbaumhochstämmen grundsätzlich zulässig.

2.5 Sonstige Hinweise

Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.

Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Baugrund

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Der Baugrund wurde im Rahmen der Erschließungsplanung für den südlichen Teil im Vorab untersucht (Gutachten Baugrund Süd vom 08.09.2021). Das Gutachten vom 08.09.2021 ist den Bebauungsplanunterlagen zur Einsicht beigelegt.

Es sind hier u.a. Aussagen zur Charakteristik und Zusammensetzung des Baugrundes und Empfehlungen zur Tragfähigkeit sowie zur grundsätzlichen Gründung von Baugrundstücken enthalten.

Nachdem das Gutachten maßgeblich auf die Erschließungsplanung ausgerichtet ist wird dazu geraten, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung (gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020) bei Bebauung der einzelnen Grundstücke durchzuführen, um die gründerungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

Niederschlagswasserbeseitigung

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 zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung

von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Soweit keine Versickerung möglich ist, sind die technischen Anforderungen an die Regenrückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 und für die qualitative Betrachtung in der DWA- Richtlinie A 102 geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet verläuft von Norden nach Süden ein kleiner Bachlauf als Gewässer 3. Ordnung. Überwiegend sind Abschnitte als Gewässer im Sinne des Wasserechtes zu bezeichnen.

Hierbei sind folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftliche Belange zu beachten:

- Gewässerrandstreifen
(vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandstreifen
(vgl. z.B. insbesondere § 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung
(vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Anlagen am Gewässer
(vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerausbau
(vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser
(vgl. z.B. insbesondere § 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet
(vgl. z.B. insbesondere § 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)

Gewässerausbau /Gewässerrandstreifen

Es ist stets ein geeigneter Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, zur Sicherung des Wasserabflusses sowie zur Verminderung von Stoffeinträgen vorzusehen.

Bei dem Entwickeln und Ausbau eines Gewässerrandstreifens, handelt es sich um einen Gewässerausbau im Sinne des §67 WHG, welcher entsprechend wasserrechtlich nach §68 WHG behandelt werden muss.

Regenrückhaltebecken

Überschüssiges Niederschlagswasser kann im festgesetzten Regenrückhaltebecken am südlichen Rand des Geltungsbereichs temporär, flächenhaft gesammelt und zurückgehalten werden. Die finale Dimension und Lage ist im Zuge der Erschließungsplanung abzugrenzen.

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt KE, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.
Landwirtschaftliche Emissionen	Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.
Emissionen / Immissionen	Von westlich des Baugebiets verlaufende Ortstraße, von der Kirche sowie des im Nordwesten liegende öffentliche Spielplatz sind Lärmemissionen zu erwarten. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.
Standorte für Straßenbeleuchtung	Im Rahmen der Erschließung sind ggf. Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in den privaten Grundstücken erforderlich. Die Stadt Immenstadt i. Allgäu behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
Artenschutz	Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG, sind einzuhalten.
Insektenschutz	Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.
Bodenschutz	Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. In den aktuellen Regeln der Technik ist nach DIN 18915 der Umgang mit Oberboden vorgegeben. Oberbodenmieten dürfen demnach keinesfalls befahren werden und bei einer Lagerung von mehr als 2 Monaten (8 Wochen) ist unmittelbar nach Herstellung der Miete eine Zwischenbegrünung vorzusehen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur

gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden."

Hangwasser

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen.

Es liegt eine hydraulische Untersuchung vom 11.02.2022 des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Koch zum Baugebiet vor. Die Berechnung dient der Untersuchung der Gefährdung des Baugebietes durch wildabfließendes Wasser. Die in der Untersuchung empfohlenen Maßnahmen sind nachfolgend in den Hinweisen dargestellt. Die Erschließungsplanung reagiert mit einer gezielten Planung auf die Ergebnisse der hydraulischen Untersuchung zum wild abfließenden Wasser im Plangebiet.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein

Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollte zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht ausgeführt werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu entnehmen (WHG).

Energieeffiziente Bauweise

Es wird empfohlen, bei der Planung der Häuser auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

Kampfmittelbelastung

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt.

Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen (s. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 (AllIMBl. S. 136).

Umgang mit archäologischen Funden

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Z I – Bayrische Denkmalliste und Denkmaltopographie, Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen, welche Straßenbauarbeiten, Einfriedungen etc. im Nähbereich des Baudenkmals Kath. Pfarrkirche St. Ottmar nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. betreffen, wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig in Kenntnis gesetzt. Entsprechende Maßnahmen bedürfen überdies einer separaten denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind mit einem detaillierten Maßnahmenkonzept über die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Immenstadt im Allgäu erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Stadt Immenstadt im Allgäu plant im Ortsteil Akams ein allgemeines Wohngebiet (WA). Die beplanten Grundstücke liegen auf den Flurstücken mit den 9/2 (TLF), 71/2 (TLF), 72/3 (TLF), 60 (TLF), 59 und 72/2 der Gemarkung Immenstadt im Allgäu und werden durch Bestandsbebauung im Norden, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und Osten sowie der Ortsverbindungsstraße begrenzt. Der Ortsteil Akams der Stadt Immenstadt liegt im Landkreis Oberallgäu, circa 7 km nördlich des Stadtzentrums von Immenstadt. Akams weist eine dörfliche Prägung auf. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung ist dabei vereinzelt landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 3,5 ha und schließt südlich an bestehende Wohngebäude (BP Akams Ost. 1975) an.

Durch die Neuausweisung eines Wohngebiets soll das bestehende Wohnbaugebiet zur Deckung des kurz- bis mittelfristig anstehenden gemeindlichen Wohnraumbedarfes nach Süden erweitert werden. Die letzte Wohnbauentwicklung in Akams fand Ende der 1970er Jahre statt.

Mit der Planung südlich der bestehenden Wohnbauflächen sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau von rund 24 Einfamilien- bzw. Doppelhäusern geschaffen werden. Maßgebliches Ziel ist die Bereitstellung von Bauflächen für die heimische Bevölkerung. Der Wegzug junger Bürger und Familien aus Akams und den umliegenden Weilern und Einzelgehöften soll vermieden werden, die funktionierende und gewachsene Dorfgemeinschaft von Akams soll durch die Vergrößerung gestärkt und verjüngt werden.

Der Bebauungsplan „Baugebiet Akams“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird demnach abgesehen. Um naturschutzfachliche sowie artenschutzfachliche Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2018 bildet die Stadt Immenstadt zusammen mit der Stadt Sonthofen ein gemeinsames Oberzentrum. Die Stadt liegt landesplanerisch im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Sie liegt in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 19 (Kempten - Oberstdorf) und der Bundesstraße 308 (Lindenberg - Sonthofen).

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für ländliche Räume mit besonderem Handlungsbedarf in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

- (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.4.1 Hohe Standortqualität

- (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei soll im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.1.8 Oberzentren

- (G) Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.

- (G) Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

2.2.4 Vorrangprinzip

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei:

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine
- landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Die Ausweisung von Wohngebietsflächen in der Stadt Immenstadt im Allgäu und in den zugehörigen Ortsteilen fördert die Siedlungsstruktur des Ortes. Die Funktion der Stadt Immenstadt im Allgäu als Oberzentrum gewährleistet die Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen. Die Ausweisung steht den o.g. Zielen und Grundsätzen für eine gleichwertige und geordnete Entwicklung des ländlichen Raumes nicht entgegen.

3.1 Flächen sparen

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Für die Region Allgäu und den Landkreis Oberallgäu gibt das Bayerische Landesamt für Statistik bis in das Jahr 2034 zunehmende Bevölkerungszahlen (vorwiegend wanderungsbedingter Zuwachs) an. Für den Stadt Immenstadt im Allgäu werden weiterhin wachsende Bevölkerungszahlen prognostiziert. Der Ort liegt somit in einer wachsenden Region und profitiert von diesem Bevölkerungszuwachs.¹

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Im Ortsteil Akams sowie den umliegenden Ortsteilen sind derzeit keine Flächen oder Gebäude für die Stadt Immenstadt verfügbar. Insgesamt stehen auf kommunaler Ebene keine Potenziale zur Verfügung, welche auch nur annähernd der Nachfrage nach Bauland von jungen Familien decken könnten. Das Plangebiet liegt auf einer Fläche die von Norden bereits von Wohnbauflächen und durch die Ortsstraße (Name unbekannt) im Westen begrenzt wird. Diese Baureihe ragt bislang „riegelförmig“ in den Außenbereich. Durch seine organische Form, die bewusste Durchgrünung, Aufwertung des Bachbereiches und Anlage einer Ortsrandeingrünung sowie das hohe Augenmerk auf eine regionaltypische Bauweise rundet das Vorhaben – trotz seiner Größe – die Siedlungsfläche von Akams ab.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

- (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Flächen eignen sich auf Grund der Hanglage und des Zuschnittes nur bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung. Mit Blick auf die Erschließung des Wohngebiets ist darauf zu achten, dass die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen gesichert werden.

2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu ist die Stadt Immenstadt im Allgäu als Mittelzentrum dargestellt und wird dem Alpengebiet zugeordnet. Die Stadt Immenstadt liegt in unmittelbarer Nähe zum südöstlich gelegenen Mittelzentrum Sonthofen und zum nordöstlich gelegenen Oberzentrum Kempten. Immenstadt liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Diese Entwicklungsachse verläuft über Kempten nach Immenstadt (entlang der B 19) und von dort über Oberstaufen nach Lindau (entlang der B308). Das Siedlungsgebiet der Stadt Immenstadt wird von einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Nagelfluhgebiet und Hänge westlich Sonthofens“ (Nr.23) umschlossen. Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Nagelfluhkette“ an. Die Stadt Immenstadt breitet sich am Ostufer des Großen Alpsees aus. Dieser befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Großer Alpsee“, ein kleinerer See befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Kleiner Alpsee Immenstadt“. Die Seen werden von Westen her von der „Konstanzer Arch“ durchflossen. Diese mündet nach Aufnahme des zufließenden „Hochrainebach“ in die Iller. Das Gemeindegebiet von Immenstadt integriert zwei Wasserscheiden. Eine Wasserscheide befindet sich an der Südwestgrenze von Immenstadt, zwischen den Abflüssen über die Iller zur Donau und weiter zum Schwarzen Meer und denen über den Rhein zur Nordsee, zwischen den Quelllästen der Weißach und des Steigbachs. Eine weitere Wasserscheide teilt im Nordwesten die westwärts zur Untere Argen und somit zum Bodensee fließenden Gewässer, die zur Iller hinfließen.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen:

Allgemeine Ziele und Grundsätze

- (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

Siedlungsstruktur

- (Z) Die Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur, und Gestalt erhalten und – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Landwirtschaft

- (G) Die landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen insbesondere in den Tallagen des Alpenraumes, sind als Grundlage einer funktionsfähigen Berglandwirtschaft möglichst zu sichern.

Auf Grund der Lage der Flächen angrenzend an Siedlungsstrukturen wird zur Schließung des Ortsrandes die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen vorgezogen, da im Innenbereich kaum Potenziale für Neubebauung bestehen um den Bedarf zu decken.

2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan von Stadt Immenstadt im Allgäu stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die erforderliche Entwicklung nach § 8 Abs. 2 BauGB ist aufgrund der übereinstimmenden Ziele der Planung mit denen des Flächennutzungsplans bislang nicht gegeben.

Nach §13b BauGB ist es möglich für sog. Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abzuweichen. Ohne eigenes Änderungsverfahren wird der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Hierzu ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen zu begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

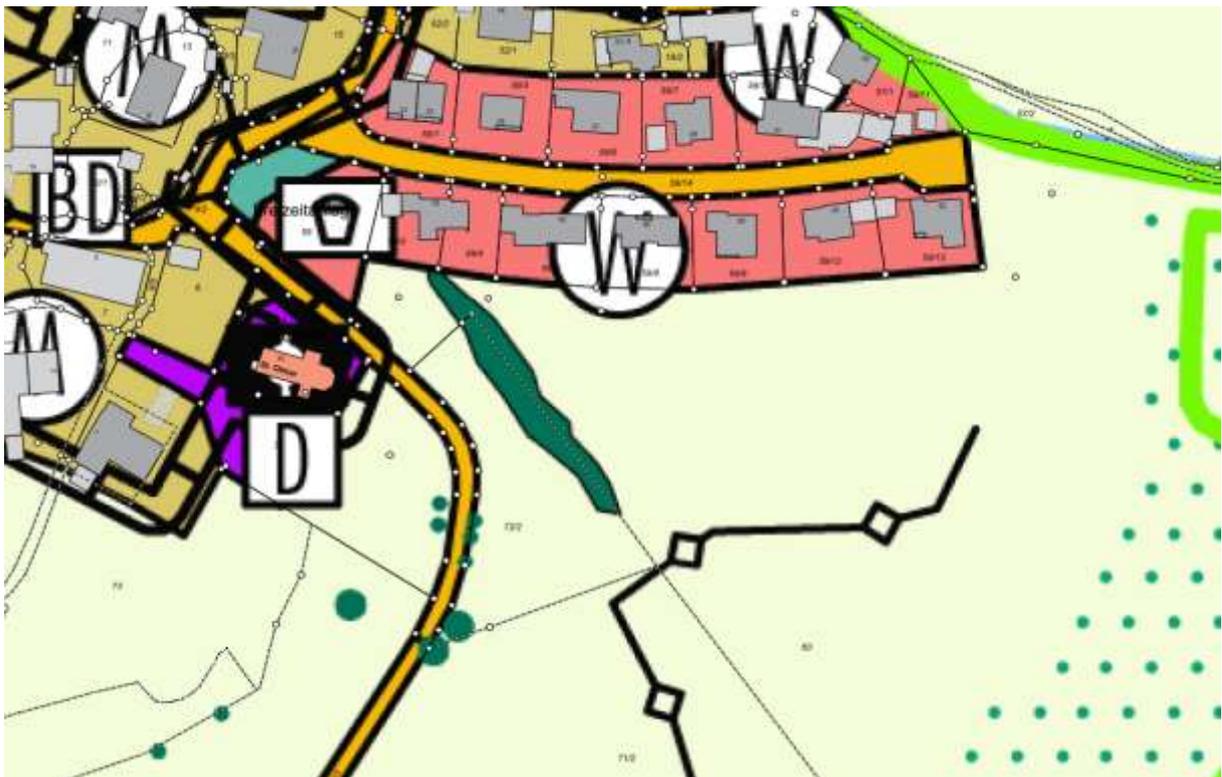


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Das angestrebte Allgemeine Wohngebiet (WA) schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbaufläche (W) des rechtskräftigen Flächennutzungsplans an. Die landwirtschaftliche Fläche ist im Flächennutzungsplan nicht als Vorrangfläche mit besonderer ökologischer Funktion ausgewiesen. Die Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Da dieser im Bebauungsplan als solcher auf der bestehenden Grünfläche erhalten werden und keinesfalls überbaut werden soll, soll im Zuge der Berichtigung die Wohnbaufläche nachrichtlich zu „Grünfläche“ geändert werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen südöstlich des Spielplatzes sowie der überwiegende Flächenanteil von Fl. Nr. 72/2 werden als solche im verbindlichen Bebauungsplan übernommen. Die zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen entlang des Bachlaufs werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und durch den im Bebauungsplan festgesetzten Gewässerrandstreifen als Grünfläche nachrichtlich angepasst.

Die Planung stellt demnach in Art und Fläche keinen Zielkonflikt zwischen verbindlicher und vorbereitender Bauleitplanung dar. Die dargestellte landwirtschaftliche Fläche soll im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) nachrichtlich angepasst werden.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baugebiet Akams“ liegt am nördlich von Immenstadt im Allgäu im Ortsteil Akams. Er umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha und beinhaltet die Flurnummern 9/2 (TLF), 71/2 (TLF), 72/3 (TLF), 60 (TLF), 59 und 72/2.

Im Norden des Planungsgebiets liegt ein Wohngebiet. Im Süden und Osten grenzen die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl. Nr. 71/2 und 60 (Teilflächen) an. Nordwestlich befindet sich ein großzügiger Spielplatz. Westlich grenzt die Gemeindeverbindungsstraße Akams-Stein an.



Abbildung 2: Lage im Raum



Abbildung 3: Blick von Südosten Spielplatz



Abbildung 4: Blick von Nordwesten



Abbildung 5: Blick von Nordwesten Bestandsbebauung



Abbildung 6: Blick von Westen Bestandsbebauung

Topographie und Baugrund

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des Voralpinen Hügel- und Moorlandes (D66) im Naturraum der Iller-Vorberge (035), ein von Stamm- und Seitenbecken der Gletscher geprägtes Hügelland mit Moränenzügen und Molasserippen. Als geologische Einheit wird in der geologischen Karte von Bayern 1:500.000 „Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter“, ein kiesiges, sandig bis tonig-schluffiges Gestein, aufgeführt. Der Großteil des Geltungsbereichs liegt gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 auf fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Südöstlich liegt ein kleiner Bereich des Plangebiets auf vorherrschendem Niedermoor und gering verbreitetem Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weiterem Bodenartenspektrum, welches sich nach Süden weiter ausbreitet.

Bei Betrachtung der Schutzgüter Boden und Fläche sind die im Zuge des neu ausgewiesenen Wohngebiets unvermeidlichen, projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung und Umlagerung von Böden zu erwähnen. Der Geltungsbereich grenzt im südöstlichen Bereich an einen Teil des Niedermoores und Erdniedermoores (teilweise degradiert), welches sich nach Südosten weiter ausbreitet. Der Grad der Versiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans sowie durch die Festlegung einer entsprechenden Grundflächenzahl (GRZ 0,35 und 0,40) soweit als möglich reduziert.

Durch den kiesigen Untergrund weisen die Böden durch die Filter- und Pufferfunktion eine gute Wasserdurchlässigkeit auf.

Das Plangebiet weist von Norden nach Süden ein Gefälle mit einer Höhendifferenz von ca. 8 m auf und liegt auf einer Höhe von ca. 838 – 830 m ü NN. Weiterhin weist das Gelände im westlichen Bereich entlang der Straße eine Böschung mit starkem Gefälle von ca. 10 m Höhendifferenz auf. Das Gelände fällt hier von 844 m auf 834 m ü NN. Das geplante Wohngebiet setzt das bereits bestehende Wohngebiet, welches nördlich angrenzt, fort und fällt dann leicht nach Süden und Osten hin ab. Das Hanggefälle zur Straße mit ca. 7 % bleibt von der Bebauung frei.

Überschwemmung/Hochwasser

Der Bereich liegt nicht innerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Überflutungsflächen. Im Plangebiet verläuft von Norden nach Süden ein Bachlauf als Gewässer 3. Ordnung.

Hochwassergefahr besteht für den gegenständlichen Geltungsbereich nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Da es sich um Lockergesteins-Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen handelt, sind hinsichtlich sonstiger geologischer bzw. geomorphologischer Belange keine Risiken/Naturgefahren bekannt.

Hangabfluss

Aufgrund des nach Norden und Westen ansteigenden Geländes kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Durch versiegelte Flächen ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss, insbesondere bei Schneeschmelze und Starkregenereignissen zu rechnen. Dies ist insbesondere bei notwendigen Hanganschnitten zu beachten und bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Es wird daher empfohlen, sowohl nicht unterkellerte Gebäude als auch unterkellerte Gebäude nach den Richtlinien der DIN 4095 in Verbindung mit einer Abdichtung nach DIN 18195, Teil 4 abzudichten und zu entwässern. Sofern keine Baugrundentwässerung zulässig sein sollte, sind die erdberührenden Bauteile nach den Richtlinien der DIN 18195 Teil 6 bzw. nach der „WU-Richtlinie“ (Prinzip „Weiße Wanne“) abzudichten.

Versickerung/Durchlässigkeit

Generell wird vor Beginn der Baumaßnahmen eine detaillierte Erkundung des Baugrundes empfohlen, welches Aufschluss über die Tragfähigkeit und Wasserführung bzw. -durchlässigkeit der Bodenschichten gibt.

3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die nördlich verlaufende Wohnstraße Fl. Nr. 59/14 an das bestehende Wohngebiet sowie über die westlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße Akams-Stein, an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Anschluss an die Wohnstraße wird als unabdingbar erachtet, um eine fußläufige Erreichbarkeit und eine enge funktionale und soziale Vernetzung an den Altort von Akams zu gewährleisten. Sollten im Winter schneebedingt diese Zufahrt nicht oder nur bedingt befahrbar sein, ist eine Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße (im W) dennoch gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über Anschlüsse an das bereits vorhandene Wegenetz in Ergänzung mit einer Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Wendepattform zur direkten Erschließung der einzelnen Baugrundstücke. Ein Hinterliegergrundstück wird über einen Privatweg auf selbigem Grundstück erschlossen. Aufgrund der vorhandenen Anschlüsse an das innere und übergeordnete Straßennetz ist die Erschließung weitestgehend vorgegeben. Es bleiben wenig alternative Erschließungsmöglichkeiten. Es wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Erschließung möglichst

flächensparend und effizient ist. Doppelschließungen sollen dabei vermieden werden. Der Straßenverlauf wurde bestmöglich an die topographischen Gegebenheiten angepasst.



Abbildung 7: Blick von Nordosten Ortsstraße



Abbildung 8: Blick von Südwesten Ortsstraße



Abbildung 9: Blick von Norden Ortsstraße



Abbildung 10: Blick von Nordwesten Fl. Nr. 59/14

3.3 Sonstiges

Boden- und Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bekannt.

Westlich des Plangebiets liegt im Umfeld (500 m Radius) das Bodendenkmal D-7-8427-0069 „mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich der katholischen Pfarrkirche St. Ottmar“. Ein Vorkommen von Funden im Geltungsbereich ist zwar nicht vollständig auszuschließen, erscheint jedoch relativ unwahrscheinlich.

Zudem befindet sich westlich des Plangebiets das Baudenkmal D-7-80-124-40 „Kath. Pfarrkirche St. Ottmar“. Die Einsehbarkeit wurde im Zuge der Planung berücksichtigt und anhand einer Schnittzeichnung geprüft (s. Abb.11). Die Sichtbeziehung auf die Kirche von der Ortsstraße von Süden kommend Richtung Akams, wird durch das im Osten liegende, geplante Baugebiet und den Kurvenbereich nicht beeinträchtigt.

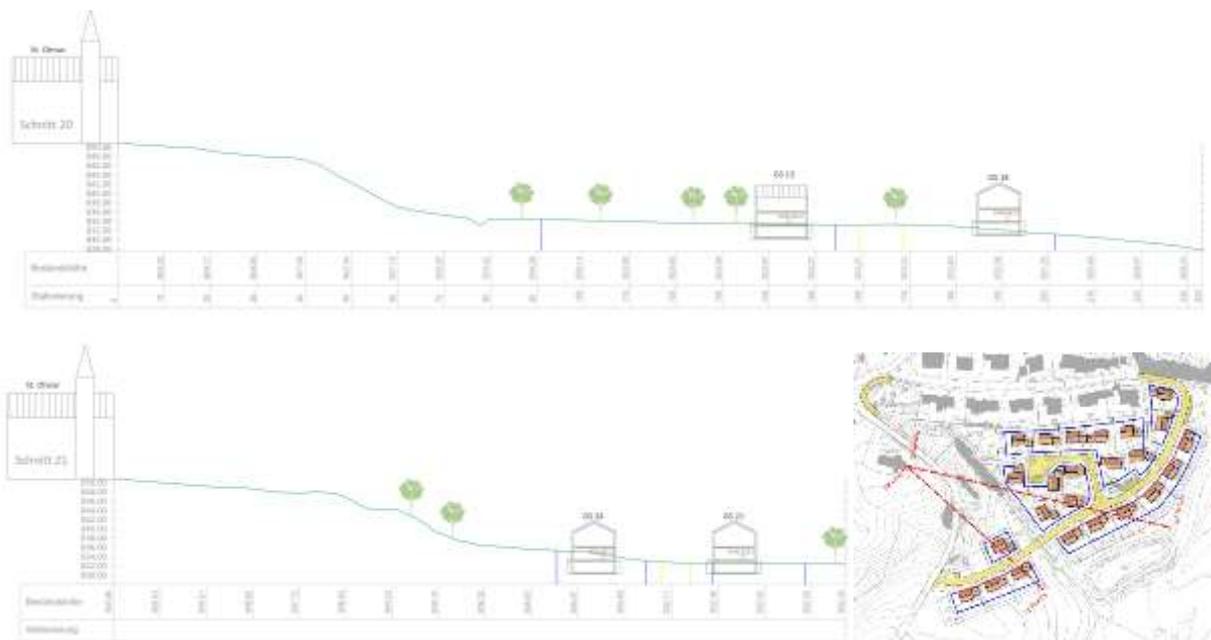


Abbildung 11: Schnittzeichnung Sichtachse Kirche (Bestand) und geplante Bebauung (o.M.)

Bei anstehenden Baumaßnahmen, welche Straßenbauarbeiten, Einfriedungen etc. im Nähbereich des Baudenkmals Kath. Pfarrkirche St. Otmar ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. betreffen, wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig in Kenntnis gesetzt.

Altlastflächen

Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Sonstige Schutzgebiete

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

Emissionen

Westlich des Baugebiets führt eine Gemeindeverbindungsstraße welche neben Akams weitere Einzelhöfe und kleinere Ortsteile erschließt. Die Straße weist ein dementsprechend geringe durchschnittliche Verkehrsstärke auf. Von einem Lärmschutzgutachten wurde deshalb abgesehen.

Im Ortsteil Akams befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Die Betriebe liegen in einer Entfernung von mindestens rund 150 m. Konkrete Emissionsbelastung (Lärm/Geruch) sind daher nicht zu erwarten. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von landwirtschaftlichen Nutzflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmmissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Der gegenständliche Bebauungsplan liegt am Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnbebauung aus den 1970er Jahren im Norden sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Osten. Im Westen wird das Gebiet durch die Gemeindeverbindungsstraße Akams-Stein begrenzt. Bedingt durch die Lage am Ortsrand ist das Plangebiet von dieser Straße aus gut einsehbar. Die Lage des Geltungsbereichs wird durch den freien Blick auf die Landschaft und die Alpen zusätzlich aufgewertet. Nachdem das Baugebiet im Verhältnis zum bisherigen Dorfgebiet sehr groß ist, wird ein besonderes Augenmerk auf eine sehr gute und stimmige Anbindung an die gewachsene Siedlungsfläche von Akams gelegt. Vorrangig sollen geeignete Flächen bereitgestellt werden, um hier eine bedarfsgerechte und landschaftsbildverträgliche Wohnbebauung zu schaffen. Gemäß der räumlichen und strukturellen Ausgangslage in Akams soll diese Bebauung einen dörflichen und kleinteiligen Charakter haben. Angestrebt und gewünscht ist die Errichtung von Einfamilienhäusern. Die bauliche Gestaltung der einzelnen Gebäude und des Siedlungsgefüges soll der gewachsenen regionaltypischen Bauweise entsprechen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- » Regionaltypische und dorfverträgliche Bauweise
- » Aufgreifen der bewegten Topographie
- » Sensible und landschaftsverträgliche Gestaltung der Ortsrandsituation
- » Fließender Übergang von Bebauung (Planung & Bestand) und zur freien Landschaft
- » Störungsfreie Verknüpfung Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- » Aufwertung und naturnaher Ausbau des vorhandenen Grabens und Integration in das Plankonzept
- » Schaffung von Treffpunkten und Begegnungsflächen
- » Schaffung von Rahmenbedingungen für regenerative Formen der Energiegewinnung

Übergeordnetes städtebauliches Ziel, ist die bestmögliche Integration in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild. Vor diesem Hintergrund wurde ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung, Ausrichtung und Dachform sowie eine gute Integration in die umgebende Landschaft geachtet. Die städtebaulichen Grundstrukturen und Wesensmerkmale der umgebenden Bebauung sollen aufgegriffen und fortgeführt werden. Der Übergang zwischen den vorhandenen/zulässigen Bebauungen der Umgebung sowie den landwirtschaftlichen Flächen soll hierbei möglichst fließend sein. Ergänzend wird angestrebt, dass das innere Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes einen möglichst einen ruhigen und homogenen Charakter erhalten soll. Die Festsetzungen entlang des bestehenden Straßenraums und entlang der inneren Erschließung sollen daher aufeinander abgestimmt werden.

Zu den genannten Zielsetzungen tragen im Wesentlichen folgende Maßnahmen und Festsetzungen bei:

- Zwei direkte Anbindungen an den Altort (Erschließungsplanung): Straße und zusätzlicher Fußweg
- Integration der Bebauung in die Topographie (Berücksichtigung der Sichtbeziehungen) durch gezielte Höhenkonzeption
- Regionaltypische Bauweise, Anlehnung an umgebende Bausubstanz und -struktur
- Festsetzung von einheitlichen Dachformen
- Transparente Eingrünung des Wohngebiets im Süden (Obstbaumreihe)
- Aufwertung und naturnaher Ausbau des vorhandenen Grabens
- Fußläufige Wegebeziehung zwischen dem geplanten Baugebiet mit dem übrigen Ortsteil
- Bedarfsgerechte Angebote (Spielplatz, Wertstoffsammelstelle)

Gliederung/Erschließung

Die Erschließung und somit innere Gliederung des Gebiets wird durch den Anschluss an bestehende Gemeindeverbindungsstraße (Fl. Nr. 72/3) und die nördlich des Plangebiets verlaufende Wohnstraße (Fl. Nr. 59/14) vorgegeben.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine geplante Verbindung der bestehenden Straßen. Über die Ortsstraße soll die neue Wohnstraße von Südwesten an die bestehende Wohnstraße im Nordosten angebunden werden. Diese horizontal verlaufende Erschließungsstraße teilt den Geltungsbereich in nördlich und südlich der Straße gelegene Wohnbauflächen.

Ein Fußweg verbindet das Neubaugebiet mit dem Spielplatz und dem Altort von Akams.
Ein bachbegleitender Fußweg führt weiter Richtung Süden/offene Flur.

Baukörper, Höhenentwicklung und Dachlandschaft

Es wurde darauf geachtet, dass die Gebäudehöhen so konzipiert werden, dass eine qualitative hochwertige, effiziente und zeitgemäße Wohnraumentwicklung ermöglicht werden kann. Energetische Bauweisen sollen ermöglicht werden. Das Erscheinungsbild soll in sich ruhig und homogen wirken und möglichst gute Sichtbezüge hergestellt bzw. gewahrt werden. Der Einsatz regionaler Baumaterialien bringt die Neubebauung mit dem Bestand in Einklang.

Ortsbild/Eingrünung

Die nördlich angrenzende Wohnbebauung wird durch die Neubebauung nach Süden weitergeführt. Östlich wird das Plangebiet von Gehölzsäumen und der geplanten Erschließungsstraße eingerahmt und begrenzt. Der Übergang vom geplanten Wohngebiet zu den nach Süden abfallenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen, soll möglichst fließend sein. In versetzter Reihe, sollen heimische Obstbäume in den Privatgärten der südlichen Randgrundstücke, eine regionale und durchlässige Eingrünung bilden.

Bedarfsgerechte Angebote (Platzraum, Spielplatz, Wertstoffsammelstelle)

Das Plangebiet integriert den bestehenden Spielplatz. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser noch als Wohnbaufläche festgesetzt. Dieser wird von dem neuen Bebauungsplan überlagert und als „Spielplatz“ als solcher festgesetzt und in seiner Funktion erhalten.

Die geplante Wertstoffsammelstelle soll die Entsorgung des Plangebiets als auch die des Altorts sicherstellen. Der Standort wurde anhand der Kriterien Erschließung, Randlage sowie Abstandsflächen zu angrenzender Wohnbebauung gewählt (s. Kap. 7.2 „Ver- und Entsorgungsmaßnahmen“).

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Bedarfes an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dienen, daher wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind ausnahmsweise zulässig.

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

Durch die Festsetzungen soll primär der Wohnraumbedarf gedeckt werden. Darüber hinaus soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass dorftypisches bzw. untergeordnetes Kleingewerbe (z.B. für Neben-/Zuerwerb) oder der Grundversorgung dienende Einrichtungen (z.B. Arzt) bei Bedarf innerhalb des Wohnbaugebietes zulässig sind.

Ein Großteil des Geltungsbereiches soll der Errichtung von Einfamilienhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Immenstädter Familien dienen. Auf den Baugrundstücken in Insellage können sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser errichtet werden. Es wurde bei der Grundstückseinteilung bewusst darauf geachtet, dass sowohl den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen werden, zugleich aber auch die Bedürfnisse weniger einkommensstarker junger Familien berücksichtigt werden (kleinere Grundstücke).

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der Überbauung ist voranzustellen, dass das Areal topographisch sehr bewegt ist, was insgesamt dazu führt, dass die empfohlenen Grundstücke alle eine Mindestgrundstücksgröße von >560 m² aufweisen. Es soll damit bewirkt werden, dass die Gebäude den „Platz“ erhalten, um in das Gelände integriert werden zu können und insbesondere um genügend Fläche für eine sanfte Ausführung der erforderlichen Geländemodellierungen zu erhalten.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs 0,35 GRZ. Hier befinden sich die topographisch steilen Hanglagen, was insgesamt größere Grundstücke bedingt (ca. 750 bis 800 m²). Die GRZ wird daher hier etwas geringer angesetzt.

In den anderen Bereichen entspricht die maximal festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet die der zulässigen Obergrenze. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bauweise zu ermöglichen.

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

Bei der Ermittlung des Überbauungs-/ Versiegelungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag und ausgewiesenen private Grünflächen unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird. Insbesondere soll durch die Festsetzungen der Wasserrückhalt und das Abflussverhalten bei Starkregenereignissen nicht beeinträchtigt werden.

Nachdem die Baufenster großzügig gefasst sind, soll u.a. durch das Maß der baulichen Nutzung gewährleistet werden, dass der Dichtegrad des Wohnbaugebietes in verträglichem Rahmen gehalten wird und Durchlässigkeiten gewahrt bleiben. Insgesamt soll durch diese Festsetzung eine zu dichte Bebauung und zu hohe Versiegelung verhindert werden.

Höhenlage der Gebäude

Durch die Festsetzung einer ROK für die Hauptgebäude als Höchstmaß soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das natürliche Bestandsgelände einfügen. Die nördlich angrenzenden Bestandsgebäude wurden hierbei ebenfalls berücksichtigt.

Mit der ROK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden, weswegen eine zulässige Maximalhöhe in Bezug zur Erschließungsstraße festgesetzt wird. Die Gebäude sollen sich ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene Topographie einfügen und Geländesprünge durch Auffüllungen zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Zum Straßenraum hin soll durch die Festsetzung eine harmonische und ruhige Höhenentwicklung erzielt werden.

Die ROK wird nur für das Hauptgebäude festgesetzt. Auf eine Regelung für Garagen /Carports und Nebengebäude wurde bewusst verzichtet, um so die Situierung auf unterschiedlichen Geländeneiveaus zu ermöglichen und die Erschließung/Grundstückszufahrten funktional zu optimieren (aufgrund der topographischen Gegebenheiten). Zugleich wird dadurch eine gewisse Abwechslung ohne größere Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes ermöglicht.

Die Ermittlung der ROK basiert auf der Lage des geplanten Gebäudes im natürlichen Geländeneiveau. Die ROK orientiert sich zudem an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße und wird in

Bezug zur Straßenhöhe der Erschließungsstraße für jede Bauparzelle ermittelt. Anhand der Verschnidung von Geländeschnitten mit der Lage der geplanten Gebäude, können die Bezugspunkte der Erschließungsstraße ermittelt werden. Diese bilden die Ausgangswerte zur Ermittlung der ROK.

Zur Gewährung eines gewissen Spielraumes der Bauherren wurde – wo topographisch möglich - auf den ermittelten Höhenwert der Erschließungsstraße +0,3 m aufgeschlagen und dieser aufsummierte Wert als ROK festgesetzt. Somit kann neben der städtebaulichen Wirkung auch der Wasserabfluss gewährleistet werden.

Grundsätzlich wurde für nahezu alle Baugrundstücke von einer ROK über der Höhe der Erschließungsstraße ausgegangen. Das höhere Geländeniveau (ca. 0,3 m) stellt sicher, dass von der Verkehrsfläche kein Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke fließt. Hierbei wurde überwiegend +0,3 m aufgeschlagen. Dieser Wert kann aufgrund der topografischen und städtebaulichen Gegebenheiten jedoch minimal abweichen.

Da das Gelände von Norden nach Süden abfällt werden die ROKs bei GS 12, GS 18 und GS 21 niedriger festgesetzt als die Höhe der Erschließungsstraße. Auffüllungen und damit verbundene hohe Böschungen und Geländemodellierung sollen dadurch vermieden werden. Die Geländehöhen wurden unter Berücksichtigung der seitlichen Nachbarn getroffen, um auch hier seitliche Geländesprünge so gut als möglich zu vermeiden. Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Geländesprünge und Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden reduziert und dennoch weitestgehend ebene Zufahrten vom Straßenraum ermöglicht.

Für das GS 3 können aufgrund der Lage in zweiter Reihe (Hinterliegergrundstück) keine direkten Höhenbezugspunkte der Erschließungsstraße im Geländeschnitt ermittelt werden. Zur Orientierung dient der Höhenpunkt der Straße im Bereich des Leitungsrechts, welches die Zufahrt für GS 3 bildet, sowie das Bestandgebäude im Norden und die festgesetzten ROKs der im Süden und Westen angrenzenden Baugrundstücke.

Für das GS 1 wird der nördliche Bereich als Zufahrtsbereich angenommen und die ROK anhand des sich dort befindenden Straßenbezugspunktes ermittelt. An der östlichen Grundstücksseite werden im Kurvenbereich keine Ein- und Ausfahrten zugelassen. Dadurch wird das Gefahrenpotential im Kurvenbereich verringert und das Gebäude an die nördliche Fahrbahnseite angeschlossen.

Im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass anfallendes Niederschlagswasser und evtl. auftretendes Hangwasser der öffentlichen Verkehrsfläche abgeführt wird und nicht auf die Baugrundstücke fließen kann. Dies ist nach technischem Stand möglich.

Kubaturen

Die Definition der Kubatur ergibt sich aus der zulässigen Firsthöhe, der Wandhöhe sowie der Dachform und -neigung. Zur Gewährleistung einer städtebaulich homogenen und dennoch bedarfsgerechten Bebauung wird für das gesamte Baugebiet unter Berücksichtigung des Bedarfs, der Grundstücksgrößen und der Topographie einheitlich derselbe Gebäudetyp zugelassen.

Die bauliche Nutzung der Gebäude wird ausschließlich durch Wand- und Firsthöhenfestsetzungen geregelt. Auf die Festlegung von zulässigen Vollgeschoßen wird verzichtet. Einheitliche Bezugshöhe für die Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante Rohfußboden (ROK).

Ziel ist es, die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung zu übernehmen und gleichzeitig die Möglichkeit zu geben adäquate Baukörper entwickeln zu können. Durch die Höhenlage und die Kubatur wird das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes maßgeblich gesteuert.



Abbildung 12: Geländeschnitt bauliche Situierung (Vorschlag/Auszug)

Im Zuge des Festsetzungskonzepts wurden auch die nördlich angrenzenden Bestandswohngebäude berücksichtigt.

Firsthöhe

Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (18-30°) wurden die zulässigen Firsthöhen der Gebäude auf 8,5 m (ab ROK) beschränkt. Die Bebauung fügt sich damit angepasst in die umgebende Bebauung ein und lässt zugleich eine zeitgemäße zweigeschossige und effiziente Bauweise zu. Die Firsthöhen werden durchgängig für den gesamten Geltungsbereich als Maximalmaß festgesetzt, um ein möglichst abgestimmtes und ruhiges Erscheinungsbild zu erwirken.

Durch die gewählte Festsetzung soll die Realisierung zeitgemäßer (maximal) zweigeschossiger Gebäude ermöglicht werden und zugleich soll durch die Begrenzung der Höhe der Baukörper das dörfliche Erscheinungsbild gewahrt bleiben. Beeinträchtigungen der vorhandenen Bestandsbebauungen (Blickbezüge, Verschattungen) werden durch diese Höhenfestsetzung so gering wie möglich gehalten.

Wandhöhe

Bei der Festsetzung der Wandhöhe handelt es sich um die max. und min. zulässige traufseitige Wandhöhe, in Meter gemessen, an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Nachdem die Wandhöhen sehr stark das Erscheinungsbild eines Siedlungsgefüges prägen, wurde darauf geachtet, dass die Höhe der sichtbaren Wandflächen so bemaßt sind, dass eine bis zu zweigeschossiger Bebauung möglich ist.

Die Wandhöhe aller Hauptgebäude im Wohngebiet wird durch die Wandhöhe (WH) mit mind. 3,80 m jedoch bis max. 6,0 m festgesetzt. Das Mindestmaß der Wandhöhe von 3,80 m gewährleistet, dass die Gebäudetypen möglichst einheitlich sind (1,5- bis 2-geschossig). Geländesprünge zwischen benachbarten Gebäuden werden somit bestmöglich begrenzt. Ferner wird gewährleistet, dass der Wohnraum in die Höhe statt in die Fläche gebaut wird und die Versiegelung somit minimiert wird. Bei einer Freilegung des Untergeschosses darf die maximal sichtbare Wandhöhe der Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite ebenfalls 6,0 m nicht übersteigen (2 sichtbare Vollgeschosse). Diese Festsetzung wurde bewusst getroffen, um insbesondere in den steilen Hanglagen zu hohe, hangabwärts gerichtete Wandflächen zu vermeiden und somit das Erscheinungsbild – insbesondere aus gut einsehbarer südlicher Seite – so harmonisch und landschaftsverträglich wie möglich zu gestalten.

Firstrichtungen

Die festgesetzten Firstrichtungen der Hauptgebäude orientieren sich an der Lage der jeweiligen Erschließungsstraße der Grundstücke und an der angrenzenden Bestandsbebauung. Die Gebäuderichtung wird überwiegend parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße verbindlich festgesetzt. Hier sollen die Gebäude traufseitig zum Straßenraum hin ausgerichtet werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das wahrnehmbare städtebauliche Erscheinungsbild von außen homogen wirkt. Zudem erhält der Straßenraum hier auch nach innen ein abgestimmtes und ruhiges Erscheinungsbild. Bedingt durch die Lage und Ausrichtung des Baugebietes ist somit auch eine optimale energetische Ausnutzung der Sonnenenergie möglich und gewährleistet.

In den innenliegenden und wenig einsehbaren Bereichen sowie auf Eckgrundstücken wird von einer zwingenden Firstrichtung abgesehen. Hier ist frei wählbar, ob die Gebäude trauf- oder firstseitig zum Straßenraum hin errichtet werden. Dies soll Freiraum für hochwertige architektonische Gestaltungen und Nutzung dieser – teilweise topographisch bewegten – Grundstücke ermöglichen. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur des neuen Wohnbaugebietes bzw. des Erscheinungsbildes des Baugebietes nach außen, ist durch die wählbare Firstrichtung in diesem Bereich nicht zu erwarten, vielmehr setzt sich hier die aufgelockerte und unregelmäßige Dachlandschaft des gewachsenen Altortbereiches von Akams fort.

Bei der Festsetzung der Firstrichtungen wurde neben der städtebaulichen Wirkung auch darauf geachtet, dass die Wohnqualität (Belichtung /Sonneneinstrahlung) sowie die Möglichkeit der energetischen Nutzung (Solar-/Photovoltaikanlagen) gewährleistet ist.

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

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Durch die Festsetzung von Flächen, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, sollen primär die Sichtbezüge von der Einmündung zur Ortsstraße gewährleistet werden. Diese Bereiche sind die Schnittflächen des Sichtdreiecks mit den öffentlichen Grünflächen. Um die Sichtbezüge zu gewährleisten sind diese Flächen von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken freizuhalten.

4.4 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Für sämtliche bauliche Anlagen (inkl. Garagen) gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung. Nachdem es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude vorhanden sind, wird durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäße und konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere in den steilen Hanglagen die Errichtung von Grenzgaragen gem. BayBO nicht überall ermöglicht werden kann.

Baugrenzen / Baufenster

Zur Steuerung der Gebäudesituierung werden mittels Baugrenzen Baufenster festgelegt. Hier wurden bewusst zusammenhängende große Baufenster festgelegt, um in der bewegten Topographie Spielraum für ein gefälliges Gesamtkonzept „Hauptgebäude-Garage-Garten“ zu ermöglichen. Der Bedarf einer engmaschigen Steuerung wird nicht gesehen. Hingegen soll die lockere und unregelmäßige Siedlungsstruktur des Altortes auch in den neu überplanten Bereichen gewährleistet werden. Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 3 m bzw. 5 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum.

Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise, im geringen Ausmaß, gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO oberirdisch vor die Baugrenze treten. Somit soll insbesondere vermieden werden, dass z.B. im Bereich der Ortränder bauliche Anlagen situiert werden, welche das städtebauliche Erscheinungsbild (Ortsrand) sowie die ökologische Funktion (durchgängige Vernetzung) beeinträchtigen.

Baulinien

Entlang der Südseite der durchgängigen Erschließungsstraße ist es planerisches Ziel, dass die Wohngebäude möglichst nah und einheitlich am Straßenraum stehen, um zu vermeiden, dass die Baukörper zu weit Richtung Süden (freie Landschaft) situiert werden. Aus diesem Grund wird hier eine Baulinie festgesetzt an der sich das Hauptgebäude ausrichten muss. Um den Bauherren dennoch einen gewissen Freiraum zu ermöglichen, wird ein vor-/zurückspringen um bis 1,0 m gewährleistet. Dies ist insbesondere dem sehr bewegten Gelände in diesem Bereich geschuldet.

Die Baulinie ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Baulinien orientieren sich an dem Fahrbahnrand und wurden in einem Abstand von mind. 3,00 m weitestgehend parallel zum Fahrbahnrand festgesetzt. Aufgrund des kurvigen Straßenverlaufs sind die Baulinien nicht ausschließlich parallel zur Fahrbahn ausgerichtet und können demnach im Abstand zur Straße abweichen, da diese linear

verlaufen müssen. Die Baulinie bezieht sich auf das Hauptgebäude. Garagen, Carports untergeordnete Anbauten etc. dürfen weiter zurück errichtet werden.

Nebenanlagen und Garagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster bzw. der dargestellten Umgrenzungslinien zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Um ein homogenes Straßenbild mit einer harmonischen Fassadengestaltung zu generieren und Sprünge in der Erdgeschosszone zu vermeiden, werden durch Festsetzung der ROK, Garagen im Kellergeschoss mit entsprechenden Zufahrten, ausgeschlossen.

Wohneinheiten

Das Baugebiet dient hauptsächlich der Bedarfsdeckung an Einfamilienhäusern, insbesondere für junge Familien. Um zu gewährleisten, dass die Bebauung tatsächlich für die Eigennutzung und zur Deckung des lokalen Bedarfs genutzt wird und nicht zur Kapitalanlage (Immobilienwirtschaft) wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Wertstoffsammelstelle

Im Wohngebiet soll eine kleinflächige Wertstoffsammelstelle auf ca. 25 m² integriert werden. Diese dient der öffentlichen Entsorgung von wiederverwertbaren Abfällen wie z.B. Glas oder Altpapier. Aufgrund der im Zuge der Neubebauung steigenden Anwohnerzahl in Akams besteht die Notwendigkeit einer Wertstoffsammelstelle für den gesamten Ort.

Die Nutzung der Wertstoffsammelstelle ist nur eingeschränkt, tagsüber unter Wahrung der Lärmorientierungswerte zulässig und wird entsprechend beschildert.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Wertstoffsammelstelle befindet sich im südwestlichen Randbereich des geplanten Wohngebiets und grenzt unmittelbar an das öffentliche Straßennetz. Die Dimensionierung der Fläche und der gewählte Standort ermöglichen das Beladen von Containern durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Die nächstgelegenen geplanten Gebäude befinden sich ca. 10 m südlich und ein weiteres ca. 19 m östlich der Sammelstelle. Die festgesetzte Eingrünung dient vorrangig als Sichtschutz. Durch den Abstand zu den umliegenden Wohngebäuden und der Eingrünung kann die Geräuschbelastung vermindert werden. Dennoch ist bei Nutzung und Leerung der Container mit erhöhter, temporärer Lärmbelastung zu rechnen.

Leitungsrecht

Im Bereich der Grundstücke Nr.: 1, 2, 3 und 4 sowie auf den Grundstücken Nr.: 11 und 14 ist der Verlauf eines Regenwasserkanals geplant. Aus diesem Grund wird eine 4,0 m breite Fläche für ein

Leitungsrecht festgesetzt. Dadurch wird die Anbindung des Baugebietes an die Kanalisation möglich. Das Leitungsrecht wurde so gewählt, dass es vom niedrigsten Punkt der Erschließungsstraße ausgeht, wo sich natürlicherweise das Niederschlagswasser sammelt. Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind zum Schutz des Kanals nicht zulässig.

Flächen für Schneelagerung

Die Höhenlage des Plangebiets von ca. 830 – 838 m ü. NN erfordert witterungsbedingte Maßnahmen. Aufgrund des starken und über die Winter- und Frühlingsmonate andauernden Schneefalls sind Flächen für die Lagerung von Schnee herzustellen. Die starke Beanspruchung durch die Schneelast und die Räumfahrzeuge erfordert eine befestigte, asphaltierte Fläche. Die Flächen für Schneelagerung werden gem. Planzeichnung auf mind. 3,5 m Tiefe für das Räumfahrzeug festgelegt, um dem gelagerten Schnee ausreichend Platz zu ermöglichen. Die temporär als Schneelagerfläche genutzten Verkehrsflächen, ermöglichen die alternative Nutzung von öffentlichen Stellplätzen für Anwohner und Besucher.

Auf privaten Grundstücken sind in einem Bereich von 0,50 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen. Dadurch wird die barrierefreie Durchfahrt auf öffentlichen Erschließungsstraßen für die Räumfahrzeuge gewährleistet.

Luftwärmepumpen

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden in Neubaugebieten zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft, Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem nachts, an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden.

Gerade in Wohngebieten konnte die untere Immissionsschutzbehörde bereits mehrfach schädliche Umwelteinwirkungen beim Betrieb von Luftwärmepumpen durch Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen nachts nachweisen.

Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, wird zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Planungsgebiet eine Festsetzung aufgenommen. Diese legt die um 6 dB(A) reduzierten Richtwerte (Irrelevanzkriterium der TA-Lärm) fest, um sicherzustellen, dass auch bei der Einwirkung von mehreren Geräten auf einen Immissionsort die maßgeblichen Richtwerte der TA- Lärm eingehalten werden können.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachgestaltung und Dachformen

Nachdem das Baugebiet topographisch sehr bewegt ist und die Dachlandschaft sowohl innerhalb des Baugebietes als auch von außen sehr gut einsehbar ist, wird ein besonderes Augenmerk auf deren Gestaltung gelegt

Die Dachformen werden an die umgebende Bestandsbebauung angepasst. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich eines regionaltypischen, landschaftsverträglichen und ruhigen Erscheinungsbildes werden im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Satteldächer zugelassen. Die festgesetzte Dachneigung von 18 bis 30 Grad ermöglicht neben der Integration in die Umgebungsbebauung zugleich ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen. Bei der Festlegung der zulässigen Obergrenze wurde ein Augenmerk daraufgelegt, dass eine effiziente energetische Nutzung (Photovoltaik, Solarthermie) möglich ist.

Auch Garagen und genehmigungspflichtige Nebengebäude sind mit Satteldach zu errichten. Hierbei darf die Dachneigung um bis zu 5° vom Hauptgebäude abweichen.

Ein Flachdach auf Garagen/Carports und Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn die Garage/Carport oder das Nebengebäude in das Gelände integriert und auf mindestens zwei Seiten bündig mit der Oberkante des anstehenden natürlichen Geländes abschließt oder das Dach begrünt ist.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Wintergärten, Windfang, untergeordneter Anbau) ist ebenfalls das Flachdach zulässig, da sich diese in Größe, Massivität und Standort weniger prägend auf den Straßenraum und das Ortsbild auswirken.

Dachüberstände sind aufgrund der regionaltypischen Dachgestaltung sowie des Witterungsschutzes explizit gefordert. Um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten sind sie mit min. 0,80 m bis jedoch max. 1,0 m auszuführen.

Nachdem das Baugebiet – aufgrund der Lage und der Situierung - von Süden her gut einsehbar ist wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Dachlandschaft möglichst homogen und ruhig entwickelt werden soll. Neben der Festlegung der Dachform, werden daher Art und Maß der zulässigen Dachaufbauten bzw. Wiederkehre reguliert. Hier wird darauf geachtet, dass die Wiederkehre/dachaufbauten untergeordnet wahrnehmbar sind und einen Mindestabstand von Trauf/Giebel und First aufweisen. Eine effiziente Wohnraumnutzung der Dachgeschosse soll durch diese Regulierungen - ermöglicht werden.

Es wird jedoch durch einen Hinweis zu energieeffizienter Bauweise auf die diesbezüglichen Nachteile von Gauben, Nischen etc. verwiesen, um die Anzahl der Dachaufbauten dahingehend zu steuern, dass nur die unbedingt erforderlichen realisiert werden.

Die Dachfarben wurde an der regionaltypischen Ziegeleindeckung orientiert und sollen einheitlich in entsprechenden Rot-/Brauntönen ausgeführt sein.

5.2 Weitere örtliche Festsetzungen

Für die Oberflächen von Fassaden sind ausschließlich folgende, regionaltypische Baustoffe zulässig: Holz, Verputz, Glas. Um eine großflächige Holzverkleidung zu erzielen, wird der Holzanteil als Oberfläche pro Fassadenseite mit mind. 50% der Gesamtfläche festgesetzt.

Die zwingende Fassadengestaltung der Obergeschosse mit Holz erzielt einen einheitlichen Charakter des Wohngebiets und orientiert sich an dem der Bestandsgebäude und dem für das Allgäu typische Holz als Baumaterial bzw. als Wetterschutz. Diese gliedernde und ländlich wirkenden Fassadenelemente bestimmen im Zusammenwirken mit den Wandöffnungen die Proportion und den Rhythmus der Fassade sowie die Wirkung der Wandfläche.

Die Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung verleiht dem Gebiet einen regionalen, dörflichen Charakter und lässt die Neubauten weniger kalt und befremdlich erscheinen. Zur Bewahrung des Ortsbildes ist es daher erforderlich, durch die gezielte Gestaltung der Fassaden, regionaltypische Elemente aufzugreifen. Die Vielfalt an Gestaltung, Struktur und Anordnung lässt dem Bauherrn ausreichend Gestaltungsspielraum für eine individuelle und moderne Fassadengestaltung.

Die Fassadenfarbe wird ebenfalls reglementiert. Zu verwendende Farben mit einem Mindestweißanteil von 70% entsprechen im Bestand angewandten Farbigkeit und dem ortstypischen Erscheinungsbild und harmonisieren besonders mit Holzverkleidung. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden getroffen, um durch die Kombination von Putz- und Glasfassaden mit einer großflächigen Holzverkleidung, ein Wechselspiel von warmen und kalten Farben, lebendige und abwechslungsreiche Oberflächen zu schaffen. Ausreißer insbesondere hinsichtlich Farbgestaltung (zu grelle, farbige Farben) sollen vermieden werden, vielmehr soll das gesamte Baugebiet als Einheit wahrgenommen werden.

Geländemodellierungen

Die Topographie und das bewegte Gelände stellen eine besondere Charakteristik dieses Baugebietes dar. Diese natürliche Bestandssituation soll auch im Zuge der Bebauung aufgegriffen und bestmöglich gewahrt werden.

Durch ergänzende Regulierungen zur Bodenmodellierung auf privaten Grundstücken soll gewährleistet werden, dass das natürliche Geländeniveau/Topographie weitgehend erhalten wird, der Oberboden Vor-Ort wiederverwertet und seitliche Geländesprünge zwischen den Grundstücken vermieden werden

Starke Zäsuren/Modellierungen/Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht erwünscht und sind daher unzulässig. Nachdem die Bebauung dennoch gewisse Modellierungen/statische Stützfunktionen erfordert werden Festsetzungen getroffen, die das Abstützen funktional gewährleisten sollen aber zugleich so ausgeführt sein müssen, dass die Eingriffe wenig wie möglich stören bzw. wahrnehmbar sind. Um die Geländemodellierung zu minimieren wurde eine maximal zulässige Geländeänderung von 1,0 m festgesetzt. Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass sowohl die Straßenräume als auch die seitlichen Grundstücksgrenzen optisch nicht von meterhohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden. Vor diesem Hintergrund

wurde die Mindestbreite eines Rücksprunges von mind. 1,5 m festgesetzt. Abgrabungen entlang der öffentlichen Erschließungen sind aus genanntem Grund ebenfalls unzulässig.

Stützmauern

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her unerlässlich sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,0 m.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind explizit erwünscht. Sie sollen sich jedoch auch städtebaulich harmonisch in das Gesamtgefüge eingliedern und dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen werden. Hierbei sind die festgesetzten Mindestabstände einzuhalten. Eine Aufständigung ist unzulässig.

Stellplätze

Um den Bedarf an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken zu decken, sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Dieser Bedarf an Stellplätzen liegt in der ländlichen Umgebung, dem damit verbundenen, relativ geringen ÖPNV-Angebot und der begrenzten öffentlichen Verkehrsfläche begründet. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Vor Garagen, die sich zum Straßenraum hin öffnen ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser ist nicht als Stellplatz anzurechnen.

Auf Grund der lockeren, wenig dichten Baustruktur ist die Unterbringung von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken in Form von Garagen, Stellplätzen oder Carports leicht und städtebaulich verträglich möglich.

Zur Erhaltung des Grundwasserdargebotes sind Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern die gesetzlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung eingehalten werden.

Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine Höhe von 1,2 m begrenzt. Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche) sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Diese dienen als Sichtschutz für Privatgrundstücke und haben aufgrund ihres lichten Wachstums eine gute Durchlässigkeit, fassen und begrünen die Seitenbereiche des Straßenraums, sodass das ansprechende Erscheinungsbild des Straßenraums gewahrt und aufgewertet wird.

Aus Sicherheit des Straßenverkehrs dienenden Schutzzwecks dürfen Einfriedungen im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen die Höhe von 0,90 m nicht überschreiten und der Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Erschließung muss gewährleistet sein. Die Festsetzung einer Vegetationsdecke in

diesem Bereich verringert den Anteil versiegelter Fläche, dient als Versickerungsfläche und wertet den Straßenbereich auf und erzeugt einheitliche und ruhige Fahrbahnränder.

Die Art der zulässigen Einfriedungen orientiert sich an der regionaltypischen Bauweise (Holzzäune), heimischen Gehölzen und soll die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ermöglichen. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern sind aufgrund ihrer unzureichenden Durchlässigkeit nicht zulässig.

Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

5.3 Grünordnerische Zielsetzungen

Neben den städtebaulichen Zielen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum zum einen ein harmonisches und dorftypisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Das Landschaftsbild wird vor allem durch die hügelige Landschaft des voralpinen Moor- und Hügellandes geprägt. Besonders eindrucksvoll und wertgebend ist der nach Süden vorhandene Weitblick bis zu den Alpen. Zudem wird der Geltungsbereich v.a. durch die vorhandene Böschung im Westen und dem Grabenverlauf, welcher von Gehölzen und Säumen gesäumt ist, bestimmt.

Ziel des grünordnerischen Gesamtkonzepts ist es, diese landschaftlich wertgebenden Elemente und ökologisch hochwertigen Bestandsstrukturen zu erhalten und aufzuwerten. Diese sollen durch einen Fußweg in die neue Wohnsiedlung im Sinne einer erlebbaren Natur und Biodiversität integriert werden.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- » Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild durch Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung und Festsetzung von Obstbäumen in privaten Gärten am südlichen Ortsrand
- » Erhalt bzw. ökologische Aufwertung des Grabenverlaufs durch Schaffung eines naturnahen Gewässerverlaufs und die Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur mit lockeren Weidengebüschen
- » Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs u.a. durch Förderung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate
- » Örtliche Niederschlagswasserbeseitigung und -speicherung mittels der Anlage eines Regenrückhaltebeckens
- » Schaffung eines ökologisch hochwertigen Habitats für wassergebundene Tier- und Pflanzenarten mittels der Anlage eines Regenrückhaltebeckens

- » Erhalt bzw. Entwicklung der bestehenden Böschung im westlichen Teil des Geltungsbereichs durch extensive Bewirtschaftung (Beweidung) und Etablierung eines artenreichen, extensiven Magerrasenstandortes (u.a. zur Förderung des Thymian-Ameisenbläulings)
- » Erhalt der bestehenden Bäume im Bereich des Spielplatzes im Nordwesten des Plangebietes, Pflanzung standortgerechter Bäume sowie Schaffung einer natürlichen Abgrenzung zu den angrenzenden Straßen durch Pflanzung einer standortgerechten (Baum-)hecke
- » Schaffung ökologisch hochwertiger, artenreicher Blühstreifen / Insektenweiden entlang des Fußwegs zwischen Wohngebiet und Spielplatz
- » Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Wohngebiets durch in ihrer Lage variabel zu pflanzenden Bäumen, je (angefangener) 300 m² Grundstücksfläche
- » Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- » Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Flächenversiegelung
- » Ermöglichen einer Durchlässigkeit für Kleinsäuger durch Verbot von Mauern/Sockelmauern
- » Aufwertung des bestehenden Spielplatzes

5.4 Bepflanzung

Durch die Festsetzungen soll eine naturnahe und aufgelockerte Ein- und Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Aufgrund der Bedeutung der Ortsrandeingrünung für den Ortsteil Akams, werden auf den südlich an die landwirtschaftliche Fläche angrenzenden Baugrundstücken zu pflanzende Obstbäume festgesetzt.

Bei der Pflanzplanung ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die gesetzlichen Pflanzabstände zu privaten oder landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten sind, welche auch von der Höhe der Pflanzen abhängt und folglich auch konkrete Anforderungen an die Pflege stellt.

Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

Der bestehende Spielplatz wird auf öffentlicher Grünfläche festgesetzt und wird erhalten. Der Spielplatz in zentraler Lage stellt einen wichtigen Treffpunkt der ortsansässigen Kinder dar. Die bestehenden Obstbäume sollen in Ihrem Bestand erhalten bleiben. Zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung werden zusätzliche, standortgerechte Gehölze und Obstbaumhochstämme festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Das den Straßenraum begleitende Verkehrsgrün erfüllt funktionale und gestalterische Funktionen. Die wasserdurchlässige Ausführung dient der flächigen Versickerung von Oberflächenwasser der Verkehrsfläche, ist durch den Einsatz von bspw. Rasengitterpflaster befahrbar und kann Stressfaktoren (Streusalz, Verschmutzung) standhalten. Diese Flächen sind als Baumstandorte gut geeignet.

Öffentliche Grünfläche, artenreicher Blühstreifen

Entlang des Fußwegs, welcher die Wohnsiedlung mit dem Spielplatz im Nordwesten verbindet, ist ein ca. 1 - 2 m breiter artenreicher Blühstreifen zu entwickeln und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Dieser ist durch die Wahl einer entsprechenden zertifizierten, standortgerechten, gebietseigenen Saatgutmischung mit einem langen Blühaspekt aufgrund frühblühender und spätblühender Arten bzw. ergänzende Hochstaudenpflanzungen zu etablieren und soll so gleichzeitig einen für Insekten wertvollen Lebensraum darstellen (= Insektenweide). In diesem Bereich sind zudem gärtnerisch gestalterische Elemente zulässig, beispielweise Themengärten/-bereiche oder kleine Ingenieurbauwerke (kleine Holzbrücken etc.).

Der Blühstreifen wertet den Fußweg zudem ästhetisch auf und steigert die Attraktivität des Wohngebiets und stärkt die Verbindung von Neubebauung und Altort.

Auch zur Bepflanzung der öffentlichen, zentral gelegenen Grünfläche, sind artenreiche Blühwiesen mit Staudenpflanzungen zu empfehlen. Neben dem Aspekt der Artenvielfalt können diese Pflanzungen eine ästhetische Aufwertung des Plangebiets haben und den Charakter einer „grünen“ Insel inmitten des Wohngebiets bilden.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Eingrünung

Grünstreifen mit Hecken und Sträuchern sollen sich zu standortgerechten Eingrünungen entwickeln. Diese fassen die öffentlichen Stellplätze, den Spielplatz sowie die Wertstoffsammelstelle und bilden einen Puffer zur angrenzenden Wohnbebauung. Neben dem funktionalen Sicht- und Lärmschutz dient die Eingrünung als Abgrenzung zum angrenzenden Straßenraum und ist ein wichtiger Lebensraum für Tierarten.

Private Grünfläche, Landwirtschaft

Der westliche Bereich des Geltungsbereichs wird von der bestehenden stark nach Osten abfallenden Böschung geprägt. Dieser Bereich wird bereits gegenwärtig beweidet. Diese Nutzung soll im Bestand gesichert werden und ist einer extensiven Beweidung zu unterziehen. Ziel ist die Entwicklung eines artenreichen Magerrasenstandortes durch Offenhaltung des Böschungsbereichs.

Die bestehenden Gehölze in diesem Bereich sind dabei zu erhalten. Im östlichen, flacheren Bereich ist die Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen gem. der „Pflanzliste Nr.3“ erwünscht. Die extensive Beweidung der Böschung kann durch die Nutzung in Form einer Ganzjahresweide erfolgen. Die Fläche soll idealerweise durch Schafe oder Ziegen beweidet werden, dabei soll die Beweidung abschnittsweise erfolgen. Zu jeder Zeit ist ca. 30% der Fläche als Weiderest sich selbst zu überlassen (u.a. zur Erholung der Vegetation).

Dieser Weiderest ist durch eine temporäre Einzäunung von der restlichen Weidefläche abzutrennen. Die Beweidungsphasen der Abschnitte sollen max. 4 Wochen betragen, die Ruhephasen mind. 6 bis 8 Wochen. Es ist eine geringe Besatzdichte zulässig (max. 2 – 4 GV/ha).

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

Privatgärten

Die extensive und naturnahe Gestaltung von privaten Gartenflächen dient dem Schutz der Insekten und somit dem Erhalt und der Entwicklung der Artenvielfalt. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig. Gartenflächen sollen vorwiegend begrünt und wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

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

In den privaten Gärten werden standortgerechte Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt. Dabei ist als Mindestmaß die Pflanzung eines heimischen autochthonen Laubbaumes pro angefangener 300 m² Bauplatzfläche vorgegeben. Die Baumstandorte sind im Detail variabel, jedoch muss mindestens ein Baum pro Grundstück entlang des Straßenraumes gepflanzt werden, um die bereits aufgeführte aufgelockerte Durchgrünung entlang des Straßenraumes zu erreichen.

Heimische Baum- und Gehölzsorten sollen durch dieses Pflanzgebot erhalten werden. Darüber hinaus sollen die privaten Gartenflächen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten.

Aus diesem Grund wird im Geltungsbereich u.a. die Errichtung von Mauern und Sockelmauern untersagt und eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere gewährleistet werden.

Private Grünfläche

Die Ränder der Grundstücke, welche an öffentliches Grün, landwirtschaftliche Fläche (Bachlauf, Weg, Obstwiese) und Bestandsbebauung angrenzen, sind von Bebauung freizuhalten und zu begrünen. Hierdurch sollen gut einsehbare und erlebbare Grünflächen nicht durch bauliche Anlagen in ihrem Wert beeinträchtigt werden.

Der 3 m breite Grünstreifen in den nördlichen Randgrundstücken soll die Abstandsflächen zwischen Bestand- und Neubebauung sichern und optisch aufwerten.

Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung

Durch die Festsetzung eines 3 m breiten Grünstreifen in den südlichen Randgrundstücken, welcher von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, soll der fließende Übergang von Bebauung zu der Landschaft gesichert werden.

Die Fläche ist von Bauungen jeglicher Art freizuhalten; Geländemodellierungen und Einfriedungen sind hier nicht zulässig. Die Flächen sind als durchgängige extensive Wiesenflächen bzw. Blühwiesen anzulegen. Pro Grundstück ist in diesem Streifen mindestens ein heimischer Streuobstbaum zu pflanzen (ergänzend zum Pflanzgebot).

Durch diese lockere Bepflanzung soll eine durchgängige Durchgrünung und dadurch ein transparenter und grüner Ortsrand entwickelt werden.

Baumpflanzung, variabel

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets sind Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken vorgegeben. Die Durchgrünung des Wohnbaugebietes auf den Grundstückspartellen wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl und der Mindestanzahl zu pflanzenden Bäumen (mindestens 1 heimischen Laubbaum bzw. einem heimischen Obstbaumhochstamm je 300 m² angefangener Grundstücksfläche) gewährleistet. Dadurch, dass mindestens ein Baum entlang der Straße zu situieren ist wird zugleich die innere Durchgrünung entlang der öffentlichen Erschließungsstraße durch diese private Festsetzung gewährleistet.

Bachlauf

Der Grabenverlauf ist im südlichen Bereich im Sinne eines naturnahen, ökologisch und morphologisch funktionsfähigen Fließgewässers zu gestalten.

Hierzu soll abwechselnd die östliche bzw. westliche Garbenböschung abgeflacht werden. Zudem sind zur Förderung der Eigendynamik einzelne Störsteine einzubringen.

Die Durchgrünung des Plangebiets von Nord nach Süd wird durch die Renaturierung des Bachlaufs mit weitläufigem begrünten Schutzstreifen und bachbegleitenden Gehölzen gestärkt. Die ökologische Aufwertung des Bachs stärkt den Grünzug im Plangebiet, verbessert das Kleinklima, bietet Lebensraum für Flora und Fauna und fördert die Erlebbarkeit der Natur.

5.5 Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die Niederschlagsentwässerung wurde am 17.8.2021 mit dem WWA abgestimmt.

Das Niederschlagswasser sollte vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone versickert werden, dies ist aber wegen des nicht sickerfähigen Untergrundes nicht möglich.

Es ist deshalb die Einleitung in einen Zulauf zum Walterstobel Bach vorgesehen. Zukünftig soll neben dem Neubaugebiet auch das Niederschlagswasser aus dem nördlichen Ortsbereich in einem neuen Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und dann gedrosselt abgeleitet werden.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Die Grundlagen für die Bemessung wurden am 17.8.2021 besprochen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Das anfallende, überschüssige Niederschlagswasser kann gedrosselt in das geplante Kanalsystem (Regenwasserkanal/Trennsystem) eingeleitet werden. Der Spitzenabfluss von 0,15 l/s je 100m² befestigter Grundstücksfläche ins öffentliche RW-Netz darf nicht überschritten werden. Dadurch wird einer möglichen Überlastung des öffentlichen Kanalsystems bei Starkniederschlägen vorgebeugt.

Aufgrund der Hanglage sind gesonderte Vorkehrungen zum Abfluss von wild abfließendem Hangwasser zu treffen. Eine Überschwemmungsgefahr ist aufgrund der räumlich-topographischen Lage und der Erfahrungswerte hier nicht gegeben.

Regenrückhaltebecken (RHB)

Das Regenrückhaltebecken am südlichen Ortsrand von Akams, dient dem lokalen Rückhalt von Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet und den Altort. Der Standort befindet sich hangabwärts auf einer weitestgehend ebenen Fläche. Überschüssiges, in großen Mengen anfallendes Niederschlagswasser, wird im festgesetzten, künstlich angelegten Regenrückhaltebecken am südlichen Rand des Geltungsbereichs temporär gesammelt und kurzfristig zurückgehalten. Anschließend wird dieses verlangsamt in das örtliche Kanalnetz eingeleitet. Das RHB wird aufgrund einer möglichst naturnahen Gestaltung und der geringeren Baukosten als die der Betonbauweise, in Erdbauweise errichtet.

Das Regenrückhaltebecken ist für eine optimale Filter- und Stoffbindungsfunktion im Sinne einer funktionsfähigen Reinigungskraft entsprechend anzulegen. Hierzu ist ein unbelasteter Oberboden mit einem pH von ca. 6 – 8 sowie mit einem Humusgehalt von 2-10 % und einem Tongehalt von 5-20 % zu bevorzugen. Weiterhin ist auf eine mind. 20 cm dicke Vegetationstragschicht (Oberboden) zu achten, eine weitere Schicht aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Kies) fördert zudem eine diverse Bepflanzung des RHBs.

Da das RHB nur wenige Male im Jahr geflutet wird, kann der Böschungsbereich standortgerecht begrünt werden. Die Pflanzung kleiner Sträucher wertet das Regenrückhaltebecken ökologisch und

ästhetisch auf. Ziel ist es das RHB durch seinen tiefer gelegenen Standort in die Landschaft einzufügen, sodass keine Sichtbeeinträchtigung für die nördlich angrenzenden Gebäude zu erwarten ist.

Die finale Dimensionierung und genaue Lage des Regenrückhaltebeckens sind noch nicht festgelegt. Dies erfolgt erst im Zuge der Herstellung der Erschließung.

6 Erschließung

6.1 Zielsetzung der Verkehrserschließung

Das Erschließungskonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- » Anbindung an den Altort von Akams
- » Geringer Erschließungsaufwand
- » Gezielte Anpassung der Erschließung an das unebene Gelände unter Berücksichtigung der Lage der Gebäude
- » Sicherung und Schaffung öffentlicher Stellplätze
- » Potentielle Verkehrskonflikte mit dem bestehenden Anwohnerverkehr vermeiden
- » Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen, Landwirtschaft, Erholungsnutzung) ermöglichen

Das geplante Wohngebiet soll möglichst geringem Erschließungsaufwand an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden. Die Anpassung des Straßenverlaufs an das Gelände integriert die Berücksichtigung von Steigungsgefälle, die minimale Aufschüttung und Abgrabung, den Umgang mit Oberflächenwasserabfluss und die Berücksichtigung der Höhenlage der Gebäude.

Der Ausbau der Straßen soll auf das notwendige Minimum reduziert werden, um den Versiegelungsanteil so gering wie möglich zu halten.

6.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Das geplante Wohngebiet ist über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße im Westen und den Anschluss an die Wohnstraße im Norden an das öffentliche Straßennetz angebunden. Sehr wichtig ist dabei die Anbindung an den Altort von Akams, um die Verflechtungen zwischen Dorf und Neubaugebiet zu optimieren. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Der Straßenraum ist in einer Ausbaubreite von 6,0 m vorgesehen. Beidseitig des Straßenraums ist ein befahrbares Bankett in wassergebundener Decke von jeweils 0,5 m Breite angedacht. Dieses fasst den Straßenraum optisch und mindert die versiegelte Fläche durch die versickerungsfähige Straßenbegleitstreifen.

Die geplante Straße wird vorwiegend dem natürlichen Gelände angepasst. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird das natürliche Gelände stellenweise aufgefüllt oder abgegraben um das Steigungsgefälle auszubalancieren und Höhensprünge zu verringern. Ziel ist es die Erschließung zugunsten der Höhenlage der geplanten und bestehenden Gebäude auszurichten und wildabfließendes Wasser zu verringern.

Eine unnötige Versiegelung soll vermieden werden. Die innere HAUPTerschließungsstraße verläuft leicht geschwungen parallel zu der südöstlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze von der Ortstraße bis zum Anschluss an die bestehende Sackgasse der nördlich verlaufenden Wohnstraße. Die Stichstraße wird I-förmig, linear und dadurch auf kürzestem Wege zu den Baugrundstücken, geplant. Dadurch wird den Grundstücksflächen so wenig wie möglich Fläche genommen. Der beinahe rechtwinklige Verlauf ermöglicht die Erschließung möglichst vieler Grundstücke mit kleinstmöglicher Versiegelung und bildet klare und lineare Grundstücksgrenzen.

Der geplante Wendehammer ist mit 18 m Durchmesser, großzügig für ein 2-achsiges Müllfahrzeug, Schneeräumfahrzeuge oder die Feuerwehr geplant.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird über die Erschließungsstraße durch eine wassergebundene Ringstraße erschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ermöglicht eine Anfahrt auf kürzestem Wege.

Stellplätze

Öffentliche Besucherparkplätze sind in Form von Quer- und Längsstellplätzen im Straßenraum vorgesehen. Der Bebauungsplan wird den beabsichtigten Straßenausbau informell ohne Festsetzungscharakter übernehmen. Diese Stellplatzflächen werden in befestigter Form errichtet, da diese temporär als Schneelagerfläche dienen. Längsstellplätze werden mit einer Tiefe von mind. 3,5 m dimensioniert um die Befahrbarkeit für Räumfahrzeuge zu gewährleisten.

Fußweg/Pfad

Der Wendehammer schließt im Westen an einen 3,0 m breiten Fußweg an und verbindet das geplante Wohngebiet mit dem bestehenden Spielplatz und dem Altort. Dieser ermöglicht eine sichere, direkte und fußläufige Verbindung. Bachbegleitend überbrückt dieser über einen kleinen Holzsteg o.ä. den Grabenlauf. Südlich bindet der Fußweg an einen Pfad von ca. 1,0 m an. Der Pfad verläuft entlang des neugestalteten Bachlaufs, inmitten des gewässerbegleitenden Grünzugs und endet auf der neuen Erschließungsstraße. Er ist nicht lagegenau festgesetzt.

Die Fußwegeverbindungen stellen einen attraktiven und naturnahen Erholungs- und Erlebnisraum für die Anwohnerschaft dar. Dadurch soll erreicht werden, dass das Baugebiet nach außen hin offen und erlebbar wirkt und allen Bewohnern der Gemeinde zugänglich ist.

Um eine übermäßige Versiegelung des Gebietes zu vermeiden sind die zentral im Grünzug geführten Wege mit wassergebundenen Belägen herzustellen.

Weg für Landwirtschaft

Der bestehende, unbefestigte Weg im Nordosten des Plangebiets wird von der geplanten Erschließungsstraße überplant. Der landwirtschaftliche Verkehr wird über einen 3 m breiten Weg durch den Anschluss im Kurvenbereich der neuen Erschließungsstraße sichergestellt. Die Ausführung des Weges wird als wassergebundene Decke festgesetzt, um den Versiegelungsgrad zu verringern und diesen in der Art der Befestigung an dem Bestandsweg zu orientieren.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Im Kurvenbereich der geplanten Erschließungsstraße im Norden des Plangebiets, wird für das GS 1 ein Bereich ohne Ein- und Zufahrten festgesetzt. Diese Festsetzung mindert Konfliktpotentiale im Kreuzungs- und Einmündungsbereich.

6.3 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die erforderliche Ver- und Entsorgung wird durch die Stadt Immenstadt im Allgäu und durch die örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

Fernmeldeversorgung / Telekommunikation

Der Anschluss der Gewerbeflächen an das Fernmeldeleitungsnetz der Telekom ist gesichert. Die genaue Lage der Leitungen ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage gesichert.

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird das geplante Baugebiet im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die städtische Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll in einen vorgesehenen Zulauf zum Walterstobel Bach eingeleitet werden. Zukünftig soll neben dem Neubaugebiet auch das Niederschlagswasser aus dem nördlichen Ortsbereich in einem neuen Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und dann gedrosselt abgeleitet werden.

Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch das regionale Versorgungsunternehmen Allgäunetz GmbH & Co. KG. Die hierfür erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Verteilerkasten) können auch außerhalb der Bau-grenzen errichtet werden. Der genaue Standort ist variabel und wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Schneeräumung

Der Winterdienst erfolgt durch das örtliche Abfuhrunternehmen und Räumungsdienst der Stadt Immenstadt i. Allgäu.

7 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan „Baugebiet Akams“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird demnach abgesehen. Um naturschutzfachliche sowie artenschutzfachliche Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Akams der Stadt Immenstadt im Allgäu und umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern 9/2 (TLF), 71/2 (TLF), 72/3 (TLF), 60 (TLF), 59 und 72/2 der Gemarkung Immenstadt im Allgäu.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. In der Bestandssituation ist eine direkte verkehrliche Anbindung des Geltungsbereiches nicht gegeben, jedoch ist dieser über die Verlängerung der Bergstättstraße Richtung Akams, welche in diesem Bereich keinen Straßennamen aufweist, zu erreichen. Nach Norden hin wird der Geltungsbereich von einer bereits bestehenden Wohnbausiedlung abgegrenzt, während er im Osten und Süden an landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünflächen grenzt. Östlich in ca. 65 m Entfernung befindet sich ein Gehölzstreifen aus Fichten, welcher den Fernblick in diese Richtung einschränkt. Nach Süden ist der Fernblick bis zu den Bergen, welche hinter Immenstadt liegen (Immenstädter Horn, Bärenköpfe etc.) gegeben. Die Verlängerung der Bergstättstraße grenzt den Geltungsbereich nach Westen ab.

Es ist dabei anzumerken, dass durch das relativ steile Gefälle (ca. 7 %) zur Straße hin ein Großteil des Flurstücks Nr. 72/2 und der nordwestliche Teil des Flurstücks Nr. 60 von der Bebauung ausgenommen werden (westlicher Teil des Geltungsbereiches). Diese nachfolgend beschriebenen ökologisch höherwertigen Bereiche werden daher nicht überbaut und sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu entwickeln (vgl. Grünordnung). Aufgrund der klaren Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien sowie der vorliegenden topographischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass die entstehende

Bebauung auch nicht ausnahmsweise in diese Bereiche hineinragen wird. Unabhängig davon wird nachfolgend der gesamte Geltungsbereich hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit betrachtet und entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des Voralpinen Hügel- und Moorlandes (D66) im Naturraum der Iller-Vorberge (O35), ein von Stamm- und Seitenbecken der Gletscher geprägtes Hügelland mit Moränenzügen und Molasserippen. Als geologische Einheit wird in der geologischen Karte von Bayern 1:500.000 „Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter“, ein kiesiges, sandig bis tonig-schluffiges Gestein, aufgeführt. Der Großteil des Geltungsbereichs liegt gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 auf fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Südöstlich liegt ein kleiner Bereich des Plangebiets auf vorherrschendem Niedermoor und gering verbreitetem Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weiterem Bodenartenspektrum, welches sich nach Süden weiter ausbreitet.

Das Plangebiet weist von Norden nach Süden ein Gefälle mit einer Höhendifferenz von ca. 8 m auf und liegt auf einer Höhe von ca. 838 – 830 m ü NN. Weiterhin weist das Gelände im westlichen Bereich entlang der Straße eine Böschung mit starkem Gefälle von ca. 10 m Höhendifferenz auf. Das Gelände fällt hier von 844 m auf 834 m ü NN. Das geplante Wohngebiet setzt das bereits bestehende Wohngebiet, welches nördlich angrenzt, fort und fällt dann leicht nach Süden und Osten hin ab. Das Hanggefälle zur Straße mit ca. 7 % bleibt, wie bereits erwähnt, von der Bebauung frei. Trotz deutlichem Bestand an Nährstoffzeigern (Löwenzahn) weist dieser Bereich ein höheres Spektrum an verschiedenen Arten auf, als die flacheren, intensiv genutzten Grünlandbereiche. Auch befindet sich ein junger Laubbaumbestand entlang der Böschung zur Straße. Innerhalb des Plangebiets verläuft ein wasserführender Graben, welcher am östlichen Rand von Flurstück 72/2 und 71/2 nach Südosten verläuft und sich weiter anschließend, außerhalb des Geltungsbereichs, nach Osten fortsetzt. Der Graben verläuft hier auf einer Strecke von ca. 25 m unterirdisch und tritt dann wieder an die Oberfläche. Das Flurstück 72/2 ist im südlichen Bereich durch einen Stacheldraht-/Elektrozaun vom Flurstück 71/2 abgeteilt. Dieser Bereich wird von einem schmalen Streifen extensiverer Altgrasflur mit höherem Artenreichtum (u.a. Gewöhnliches Knäuelgras, Johanniskraut, Schafgarbe und verschiedenste Gräser) gesäumt. Entlang des wasserführenden Grabens befindet sich ein schmaler Saum Hochstaudenflur. Nördlich finden sich zudem größer gewachsene Gehölze, u.a. Fichten, Eichen, Eschen und Birken. Der Großteil des Plangebietes wird allerdings von einem artenarmen Intensivgrünland eingenommen, welches teils auch als Intensivweide (Kuhweide) genutzt wird. Im Bereich der Straßenböschung findet sich weiterhin ein Feldgehölz (u.a. Esche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe und Brombeere). Weitere Gehölze (kleinere Bäume, Büsche) finden sich parallel zur bereits bestehenden Wohnbebauung in Abgrenzung zum Geltungsbereich zur Einfassung der dortigen Grundstücke. Dabei dominieren verschiedene Ziersträucher-Arten, aber auch heimische Gehölze wie z.B. Hasel oder Hartriegel. Weiterhin findet sich im nordwestlichen Bereich im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung eine dichte, sehr hoch gewachsene Hochstaudenflur aus Indischem Springkraut und Brenneseln. In diesem Bereich ist der findet sich zudem eine hohe Trockenmauer entlang der bestehenden Bebauung. Eine weitere, niedrige Trockenmauer findet sich im zentral-nördlichen Bereich, ebenfalls als Abgrenzung zwischen Geltungsbereich und bestehender Wohnbebauung.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine amtlich kartierten und keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG). Auch finden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG sowie Natura-2000 Gebiete innerhalb sowie im nahen Umfeld des Geltungsbereichs.

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop befindet sich im Norden direkt an den Geltungsbereich anschließend. Hierbei handelt es sich um das Biotop „Hecken und Gehölzsäume in der Umgebung von Akams“ (Nr. 8427-0030). Südlich des Geltungsbereiches in ca. 100 m Entfernung befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG, bzw. Art. 23 BayNatSchG zu 100% gesetzlich geschützte Biotop „Streuenutztes Hochmoor süd-südöstlich von Akams“ (Nr. 8427-0039-002), während sich östlich, bzw. süd-östlich des Geltungsbereiches in ca. 80 m Entfernung das gemäß § 30 BNatSchG, bzw. Art. 23 BayNatSchG zu 100% (Teilfläche 1) bzw. 95% (Teilfläche 2) gesetzlich geschützte Biotop „Streuwiesen östlich von Akams“ (Nr. 8427-0039) befindet. Weitere amtlich kartierte und teils geschützte Biotop finden sich östlich und südlich des Geltungsbereichs.

Durch die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen u.a. durch die Pflanzung von mind. 1 Baum II. Ordnung je 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche, der Aufwertung des Grabenverlaufs sowie der extensiven Beweidung der Böschung und der Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens, wird der geplante Eingriff reduziert. Zusätzlich wirken sich diese positiv auf die Belange Natur und Landschaft aus.

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich vor. Westlich des Plangebiets befinden sich im Umfeld (500 m Radius) das Bodendenkmal D-7-8427-0069 „mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich der katholischen Pfarrkirche St. Ottmar“ und das Baudenkmal D-7-80-124-40 „Kath. Pfarrkirche St. Ottmar“. Ein Vorkommen von Funden im Geltungsbereich ist zwar nicht vollständig auszuschließen, erscheint jedoch relativ unwahrscheinlich. Sollten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde des LRA Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Freizeitwert des Geltungsbereichs ist durch die hauptsächliche Nutzung der Fläche als landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland gering einzustufen. Auch die Nutzung der angrenzenden Straße zur Feierabend- und Erholungsnutzung wird während der Bauphase nur temporär beeinträchtigt. Die Erschließung erfolgt von bereits bestehenden Straßen, sodass keine erheblichen verkehrsbedingte Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten sind.

Bei Betrachtung der Schutzgüter Boden und Fläche sind die im Zuge des neu ausgewiesenen Wohngebiets unvermeidlichen, projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung und Umlagerung von Böden zu erwähnen. Dabei wird kleinflächig im südöstlichen Bereich ein Teil des Niedermoors und Erdniedermoors (teilweise degradiert), welches sich nach Südosten weiter ausbreitet, überplant und versiegelt. Der Grad der Versiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans sowie durch die Festlegung einer entsprechenden Grundflächenzahl (GRZ = 0,35 und 0,4) soweit als möglich reduziert.

Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist durch das Vorhaben daher gering zu bewerten. Das Bauvorhaben wirkt sich vor allem in Form auf einer verringerten Versickerungsfähigkeit durch die Überbauung aus. Es wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der privaten Grundstücke flächenhaft über die belebte Bodenzone versickern zu lassen. Positiv auf das Schutzgut Wasser wirkt sich der durch die Umnutzung der Fläche entfallende landwirtschaftlich bedingte Nährstoff- und Pestizideintrag aus.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch das Vorhaben nur insofern betroffen, dass vor allem das Intensivgrünland zukünftig nicht mehr als Kaltluftentstehungsfläche zur Verfügung steht. Es sind jedoch keine erheblichen, zusätzlichen Emissionen durch Verkehr oder die Wohngebäude und deren Bewohner zu erwarten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und den relativ geringen Versiegelungsgrad soll der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert werden.

Die Landschaft um den Ortsteil „Akams“ ist von hoher und diverser Strukturvielfalt geprägt. Linienförmige Feldhecken und Gehölzstreifen, Wälder, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Gräben und kleinere sowie größere Siedlungsgebiete bestimmen das Landschaftsbild. Die Gegend ist sehr wasserreich, wovon viele Gräben, Flüsse und Bächen sowie Seen (Niedersonthofer See, Großer Alpsee) in der Umgebung zeugen. Aber auch zahlreiche Moor- und Nasswiesen sind Beleg dafür. Weiterhin ist die Region geomorphologisch typisch für das voralpine Hügel- und Moorland divers mit Fluss-/Bachtälern sowie Seen gestaltet. Das Vorhabensgebiet wird von Norden her durch die Böschung entlang der vorhandenen Straße flankiert. Auch durch den Anschluss des geplanten Wohngebiets an die bestehende Wohnbebauung im Norden entstehen keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmalen bzw. Blickbeziehungen zu solchen Objekten sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten, weshalb keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorliegende Planung keine Schutzgebiete tangiert und ein Mindestabstand zu den umliegenden Biotopen gewahrt wird, sodass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch den geplanten naturnahen Ausbau des Grabenlaufes wird dieser gegenüber der Bestandssituation aufgewertet. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in Summe sehr umfangreich und gehen deutlich über das gewohnte Maß hinaus. Die Einbindung in das Landschaftsbild wird durch unterschiedliche Festsetzungen gesteuert, sodass das Baugebiet in Summe als angepasst und raumverträglich erachtet werden kann.

8 Artenschutzrechtliche Belange

8.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Immenstadt im Allgäu plant die Errichtung eines Wohngebiets mit einer Fläche von ca. 3,5 ha im Ortsteil Akams, um den steigenden Bedarf an Wohnungen decken zu können. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Baugebiet Akams“ hat die Stadt Immenstadt im Allgäu LARS consult beauftragt, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchzuführen.

Ziel ist die Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte durch eine Überbauung bzw. Nutzungsänderung der zu prüfenden Fläche.

Bei der Aufstellung, bzw. Änderung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob es durch die Planverwirklichung zu einem Verstoß gegen die Verbote des BNatSchG § 44 kommen kann. Demnach ist es verboten (= Zugriffsverbote),

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten² nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Schädigungsverbot).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, also in Gebieten mit Bebauungsplänen, sowie während der Planaufstellung, wird durch BNatSchG § 44 Absatz 5 geregelt, dass die Zugriffsverbote nur für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelten. Zusätzlich wird darin unter anderem ergänzt, dass

- das Tötungsverbot nicht eintritt, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff oder das Vorhaben nicht *signifikant* erhöht wird,
- das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um dies zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben.

² Die rechtliche Definition von besonders und streng geschützten Arten, sowie von europäischen Vogelarten wird im BNatSchG im § 7 in den Absätzen 12, 13 und 14 gegeben.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des BNatSchG § 44 sind handlungsbezogen. Das bedeutet, dass sie nicht durch die Planung, sondern erst bei der konkreten Umsetzung ausgelöst werden können.

8.2 Lage und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baugebiet Akams“ liegt am nördlich von Immenstadt im Allgäu im Ortsteil Akams. Er umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha und beinhaltet die Flurnummern 59, 60 (Teilbereich), 71/2 (Teilbereich) und 72/2.



Abbildung 13: Lage im Raum, Quelle: Bayernatlas

Der Geltungsbereich ist hügelig und liegt auf einer Höhe von ca. 849-824 m ü NHN. Tendenziell ist das Gelände im Norden und Westen höher und fällt insgesamt nach Süden und Osten hin ab. Das Hanggefälle zur Straße hin ist relativ steil (ca. 7%), so dass der größte Teil von Flurstück 72/2 und der nordwestliche Teil von Flurstück 60 von einer Bebauung ausgenommen werden. Diese Bereiche zeigen zwar einen deutlichen Bestand an Nährstoffzeigern (Löwenzahn), jedoch weisen sie insgesamt einen höheren Artenreichtum auf, als die flacheren, intensiver genutzten Grünlandbereiche. Zudem sind die Hänge zur Straße hin mit jungen Laubbäumen bestanden.



Abbildung 14: Blick vom nordwestlichen Rand nach Südosten



Abbildung 15: Blick vom westlichen Rand nach Norden



Abbildung 16: Blick vom westlich-zentralen Rand nach Südosten den Hang hinunter



Abbildung 17: Blick vom westlichen Teil nach Nordwesten den Hang hinauf

Die Flächen werden von einem wasserführenden Graben durchzogen, der am Rand von Flurstück 72/2 und 71/2 nach Südosten verläuft und sich dann mit einem Knick nach Osten fortsetzt. Dabei wies er zum Zeitpunkt der Begehung einen niedrigen Wasserspiegel mit recht hoher Fließgeschwindigkeit (hörbar und an manchen Stellen sichtbar) auf. Auf einer Strecke von ca. 25 m ist der Graben verrohrt. Außerhalb des Geltungsbereichs knickt der Graben wiederum Richtung Süden ab.

Der wasserführende Graben wird durch einen schmalen Saum Hochstaudenflur begleitet (Indisches Springkraut und besonders im südlicheren Teil auch Echtes Mädesüß). Im nördlichen Teil finden sich zudem größer aufgewachsene Gehölze (Fichte, Eiche, Esche, Birke). Die Hochstaudenflur zieht sich parallel zu beiden Uferseiten des Grabens über dessen gesamte Länge. Weiterhin findet sich im nordwestlichen Bereich im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung eine dichte, hoch gewachsene Hochstaudenflur aus Indischem Springkraut und Brennesseln.

Der größte Teil der Fläche wird von einem artenarmen Intensivgrünland bestanden (u.a. Löwenzahn, Breitwegerich, Hahnenfuß, Rotklee), das teils auch als Weide genutzt wird. Randlich zur Straße hin sowie in den Hangbereichen und entlang des Zauns bzw. im Uferbereich nimmt der Artenreichtum zu.

Ein kleiner Teil innerhalb des Geltungsbereichs lässt sich als Feuchtwiese charakterisieren: Im Übergang des Hanges von der Straße zum Graben auf Flurstück 72/2 finden sich größere Bestände an Waldsimse und Schachtelhalm. Dieser Teil ist durch einen Elektro-Zaun nach Norden hin abgetrennt und wird vermutlich als Weide genutzt.

Gehölze im und nahe dem Geltungsbereich finden sich v.a. im nordwestlichen Bereich uferbegleitend und entlang des Hanges zur Straße. Das dortige, kleine Feldgehölz umfasst u.a. Esche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Brombeere. Weitere Gehölze (kleinere Bäume, Büsche) finden sich parallel zur bereits bestehenden Wohnbebauung in Abgrenzung zum Geltungsbereich zur Einfassung der dortigen Grundstücke. Dabei dominieren verschiedene Ziersträucher-Arten, aber auch heimische Gehölze wie z.B. Hasel oder Hartriegel sind zu finden.



Abbildung 18: Blick über den schmalen Altgrassaum nach Südwesten entlang des südlichen Elektrozauns von Flurstück 71/2



Abbildung 19: Blick vom nordöstlichen Rand nach Westen



Abbildung 20: Detailaufnahme des Feuchtwiesenbereichs im nordwestlichen/westlichen Teil

8.3 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten und keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG). Auch liegen keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG vor. Zudem finden sich keine Natura-2000-Gebiete. Unmittelbare, projektbedingte, negative Auswirkungen auf solche Gebiete sind demnach nicht zu erwarten.

In der Nähe des Geltungsbereichs befindet sich nordöstlich in ca. 50 m Entfernung das amtlich kartierte Biotop „Hecken und Gehölzsäume in der Umgebung von Akams“ (Nr. 8427-0030-002) ohne gesetzlich geschützten Biotoptypen.

Östlich bzw. südöstlich in ca. 66 m bzw. ca. 62 m Entfernung liegt verteilt auf zwei Teilflächen das gemäß § 30 BNatSchG, bzw. Art. 23 BayNatSchG zu 100% (Teilfläche 1) bzw. 95% (Teilfläche 2) gesetzlich geschützte Biotop „Streuwiesen östlich von Akams“ (Nr. 8427-0039).

Südlich folgt, wiederum verteilt auf zwei Teilflächen, in ca. 36 m das ebenfalls gemäß § 30 BNatSchG, bzw. Art. 23 BayNatSchG zu 100% gesetzlich geschützte Biotop „Streugenuutztes Hochmoor süd-südöstlich von Akams“ (Nr. 8427-0040).

8.4 Methoden

Das methodische Vorgehen orientiert sich an der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern). Zur Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums, wurde die online-Abfrage des bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (LfU Bayern, Stand 2021) zur Arteninformation für den Landkreis Oberallgäu (Abschichtungskriterium V) durchgeführt. Als Lebensraumtypen wurden „Gewässer“, „Hecken und Gehölze“, „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Feuchtlebensräume“ ausgewählt (entspricht Abschichtungskriterium L).

Verbleiben nach diesen beiden Kriterien noch Arten in der Liste, erfolgt eine fachgutachterliche Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben (Abschichtungskriterium E=Wirkungsempfindlichkeit). Daraus wird als Übersicht eine Abschichtungstabelle (Anlage 1) erstellt, die eine vollständige Betrachtung aller planungsrelevanten Arten sicherstellt.

Zusätzlich werden die öffentlich zugänglichen Umweltdaten im Fachinformationssystem Naturschutz (über das FIN-Web3) und die Daten der Artenschutzkartierung (ASK) ausgewertet. Am 19.09.2018 sowie am 01.07.2021 fanden Vor-Ort-Begehungen statt.

³ https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

9 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Begehungen dargestellt. Dabei wurde die strukturelle Ausstattung des Geltungsbereichs in Bezug auf die Eignung der in der online-Artenliste⁴ (TK-Blatt 8427, Immenstadt i. Allgäu) des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aufgeführten, relevanten Artengruppen bzw. Arten untersucht.

9.1 Säugetiere

Nach der online-Artenliste des LfU müssen für die Stadt Immenstadt im Allgäu die Artgruppen der Fledermäuse sowie der Biber betrachtet werden. Da der Geltungsbereich keine für den Biber geeigneten Habitatstrukturen aufweist, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Auch für die Artgruppe der Fledermäuse weist der Geltungsbereich nur bedingt geeignete Strukturen auf. So können die Grünlandbereiche als Jagdrevier genutzt werden, ebenso wie die Gehölze. Letztere bleiben erhalten und das Grünland stellt aufgrund der geringen Insektenbiomasse sicherlich kein essenzielles Nahrungshabitat dar.

Die Gehölze weisen keine Spalten oder Höhlen mit Quartiereignung auf, sodass Wochenstuben oder andere Ansammlungen von Individuen ausgeschlossen werden können.

9.2 Vögel

Fast alle der in der online-Artenliste des LfU aufgeführten Vogelarten können auf Grund fehlender Habitatstrukturen für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Offenlandbrüter wie die Feldlerche nutzen intensiv genutztes, mehrschüriges Grünland wie im Geltungsbereich nicht als Bruthabitat. Zudem geht von der Siedlung und den Gehölzen am Rand eine Kullissenwirkung aus, die von den Arten gemieden wird. In den Gehölzen wurden keine Horste oder Höhlen gefunden, dementsprechend können auch Greifvögel und die Gilde der Höhlenbrüter ausgeschlossen werden.

Potenziell möglich ist ein Vorkommen von Freibrütern. Allerdings sind die Gehölze nicht sehr strukturreich und zudem geht von der Straße und der angrenzenden Siedlung eine Störwirkungen aus, so dass ein Vorkommen von gefährdeten Arten sehr unwahrscheinlich ist. Allerweltsarten, die an Siedlungen angepasst sind, z.B. Amsel und Rotkehlchen sind dagegen als Brutvögel zu erwarten. Da die Gehölze erhalten und sogar planerisch gesichert werden, sind keine Beeinträchtigungen absehbar.

Das Grünland dient zudem mehreren Vogelarten als potenzielles Nahrungshabitat, z.B. Greifvögeln und Schwalben. Da sich im Umland jedoch weitere, sehr großflächige Grünlandbereiche ähnlicher Qualität befinden, ist nicht von einem essentiellen Nahrungshabitat für die genannten Arten auszugehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben ist demnach nicht zu erwarten.

⁴ <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?nummer=8427&typ=tkblatt&ortSuche=Suche>

9.3 Amphibien

Nach der online-Artenliste sind folgende Arten potenziell zu erwarten: Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Springfrosch und Nördlicher Kammolch. Alle aufgeführten Arten sind für die Fortpflanzung auf geeignete Stillgewässer angewiesen. Da diese im Geltungsbereich fehlen, kann eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten sicher ausgeschlossen werden.

Als Landlebensraum besitzt vor allem der westliche Bereich mit den Feuchtwiesen und den Gehölzen ein geringes Potenzial, vor allem für den Laubfrosch und den Springfrosch. Zudem sind hier auch die nicht saP-relevanten Arten Grasfrosch und Erdkröte zu erwarten. Durch die Sicherung dieses Bereichs im Bebauungsplan können negative Auswirkungen allerdings ausgeschlossen werden.

9.4 Insekten

Östlich des Plangebietes liegen ASK-Nachweise verschiedener Insektenarten vor, u.a. konnte der Thymian-Ameisenbläuling (*Phengaris arion*) nachgewiesen werden (ASK- Nr. 8427 0210; letzter Nachweis aus 2004). Ein Vorkommen innerhalb des Plangebietes selbst kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden, im Zuge der grünordnerischen Maßnahmen sollen jedoch geeignete Maßnahmen ergriffen werden, welche das (Wieder-)ansiedeln des Thymian-Ameisenbläulings im nahen Umfeld fördern (vgl. Kapitel 5). Für weitere in der online-Artenliste genannten Insektenarten liegen keine ausreichende Habitatstrukturen vor. Der Dunkel Wiesenknopf-Ameisenbläuling besiedelt zwar Feucht- und Nasswiesen, jedoch konnte bei den Begehungen kein Großer Wiesenknopf festgestellt werden, was zu einem Ausschluss der Art führt. Auch die Große Moosjungfer findet als Zwischenmoorgewässer-Art mit einem Anspruch auf schwache bis mittlere Vegetationsdeckung aus Schwimmblatt- und Röhrichtpflanzen mit dunklem Untergrund keine geeigneten Habitatstrukturen im Geltungsbereich und ein Vorkommen der Art somit auszuschließen.

9.5 Sonstige Arten

Für die weiteren Artgruppen der online-Artenliste, lagen innerhalb des Geltungsbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen durch das geplante Vorhaben ist auszuschließen.

9.6 Fazit

Der Geltungsbereich ist vorwiegend durch intensiv genutztes Grünland geprägt. Vor allem im Westen befinden sich am Hang auch ökologisch hochwertigere Strukturen, z.B. Gehölze und extensiv genutzte Weiden. Durch die vorgesehene Planung werden diese ökologisch hochwertigen Bereiche gesichert und vor einer zukünftigen Umnutzung geschützt.

Der Graben im Geltungsbereich ist stark durch die umliegende intensive Nutzung überprägt und wird nur von einer sehr schmalen Hochstaudenflur begleitet. Der Bereich ist daher nicht als Lebensraum für planungsrelevante Arten geeignet.

Derzeit gibt es keine ASK-Fundpunkte im Geltungsbereich. Bei den Begehungen wurden ebenfalls keine planungsrelevanten Arten beobachtet. Zudem weisen die mit einer Bebauung überplanten Bereiche durch

die intensive Grünlandnutzung nur eine sehr geringe ökologische Wertigkeit auf. Insgesamt kann ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten daher mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Bei Verwirklichung der vorliegenden Planung ist kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG § 44 Abs. 1 absehbar.

10 Flächenkennzahlen

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ²	Anteil in Prozent
Private Bauparzellen (GRZ 0,35/0,4)	17.069	49%
Öffentliche Verkehrsflächen	4.604	13 %
davon Bestand	124	
davon Stellplatzfläche	459	
davon Fußweg	313	
davon Pfad	77	
davon Weg für Landwirtschaft	116	
Öffentliche Grünflächen	9.383	27 %
davon RHB	1.340	
davon Spielplatz	1.174	
davon Blühstreifen	2.988	
davon Eingrünung	318	
Private Grünflächen (LW)	3.487	10%
Graben (Bestand)	6	0%
Bach (Planung)	123	0,4%
Gesamtfläche Geltungsbereich	34.673m² 3.5 ha	100%