



PROJEKTNR: 18 - 040

Bebauungsplan

„Sonstiges Sondergebiet –
Dorfgemeinschaftshaus / Wohnen / nicht wesent-
lich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe
mit 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung der
Gemeinde Missen-Wilhams für den westlichen
und südlichen Ortsrand.“

Landkreis Oberallgäu

Gemeinde Missen - Wilhams
Hauptstraße 45
87547 Missen



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

INHALT

Begründung

Entwurf

DATUM

27.02.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK	3
2	VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGESETZBUCH (BAUGB)	3
3	GELTUNGSBEREICH	3
4	BESCHLUSSSITUATION	3
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018	4
5.2	Regionalplan (RP) der Region Allgäu (16)	5
5.3	Flächennutzungsplan	6
5.4	Bebauungspläne und Ortsabrundungssatzungen	6
6	LAGE UND BESTANDSSITUATION	7
6.1	Topographie	7
7	SCHUTZGÜTER	8
7.1	Schutzgut Boden und Fläche	8
7.2	Schutzgut Wasser	9
7.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene	9
7.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
7.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	11
7.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	11
7.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	13
7.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	13
7.9	Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung	13
7.10	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	13
7.11	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	14
8	PLANUNGSKONZEPTION	14
8.1	Städtebauliches Konzept.....	14
8.2	Grünordnerisches Konzept.....	15
9	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	15
9.1	Art der baulichen Nutzung	15
9.2	Maß der baulichen Nutzung	15
9.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	16
9.4	Verkehrs- und Erschließungsflächen, Niederschlagswasserbehandlung	17
9.5	Immissions- und Schallschutz	18
9.6	Gestaltung der Gebäude	18
9.7	Werbeanlagen	18
9.8	Einfriedungen	18
9.9	Grünordnung	19
10	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	19
11	FLÄCHENSTATISTIK	20
12	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE	20
13	QUELLENVERZEICHNIS	21

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die gegenständliche Bauleitplanung wird ausgelöst durch das gemeindliche Vorhaben des Neubaus eines Dorfgemeinschaftshauses mit Mehrzweck-Saal sowie die Absicht eines regional ansässigen Handwerksbetriebes, sich an dieser Stelle mit Produktion (Backstube für Bäckerei- und Konditoreiwaren) sowie angeschlossenem Verkauf und Tagescafé anzusiedeln. Darüber hinaus sollen im Planungsgebiet die für den Betrieb beider Gebäude erforderlichen Stellplätze und Andienungs- bzw. Aufenthaltsflächen außerhalb der Gebäude Platz finden.

Das Dorfgemeinschaftshaus soll neben einem Saal mit bis zu 230 Sitzplätzen für Veranstaltungen wie Konzerte und Theateraufführungen, entsprechenden Nebenräumen wie Toiletten und Umkleidekabinen auch eine Cateringküche und einzelne Räume für die ortsansässigen Vereine anbieten.

2 VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGESETZBUCH (BAUGB)

In Absprache mit dem Landratsamt Oberallgäu soll das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Durch das Vorhaben würde die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Missen städtebaulich sinnvoll ergänzt und eine Erweiterung der bisherigen Ortsränder im bauleitplanerischen Außenbereich gezielt vermieden.

Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt, gilt der Nachweis für die Zulässigkeit des Verfahrens als erbracht.

Sonstiges Sondergebiet 1	ca. 2.826 m ² x 0,7 (GRZ) =	ca. 1.978,2 m ²
Sonstiges Sondergebiet 2	ca. 1.195 m ² x 0,7 (GRZ) =	ca. 836,5 m ²
Gesamt =		ca. 2.815,4 m ²

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da keine Anhaltspunkte bestehen, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.500 m² (ca. 0,65 ha) und befindet sich auf den Flurstücken mit den Nummern 172/3, 172/4 (TF), 28/5 (TF) und 100/7 (TF), jeweils der Gemarkung Missen und ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Staatsstraße 2006 (Ortsdurchfahrt Missen) (Fl.-Nr. 50/3 (TF)),
- im Westen durch Gemeindezentrum mit Sportflächen (hier: Tennisanlage) und die bestehenden Parkplätze (Fl.-Nr. 172/4 (TF)),
- im Südosten durch eine landwirtschaftliche Hofstelle (Fl.-Nr. 173), im Südwesten durch ein Fußballfeld (Fl.-Nr. 172/4 (TF)),
- im Osten durch Privatgrundstücke mit Wohngebäude und Gartengrundstück (Fl.-Nrn. 28/4) sowie Garten- bzw. Nebenflächen (Fl.-Nrn. 28/6, 28/10 und 28/5 (TF)).

4 BESCHLUSSSITUATION

Die Gemeinde Missen-Wilhams hat mit Sitzung vom 28.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sonstiges Sondergebiet – Dorfgemeinschaftshaus/Wohnen/nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe ..." beschlossen.

Zudem billigte der Gemeinderat Missen-Wilhams in der Sitzung vom 28.11.2018 den Entwurfsstand und beschloss die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden nach §§ 3 und 4 BauGB. Auf eine frühzeitige Beteiligung wurde aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung verzichtet.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Missen-Wilhams im Allgemeinen Ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Missen-Wilhams betreffen.

5.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

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 überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

5.1.2 Abgrenzung der Teilräume

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln 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.

5.1.3 Siedlungsstruktur

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

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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

5.1.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung einer Bäckerei und eines Dorfgemeinschaftshauses innerhalb des Siedlungsgefüges der Ortschaft Missen zu schaffen. Die Erschließung ist durch die Lage direkt anschließend an die bestehende Hauptstraße gesichert und effizient durchführbar. Somit entspricht die gegenständliche Planung dem LEP Bayern.

5.2 Regionalplan (RP) der Region Allgäu (16)

Missen-Wilhams liegt laut Regionalplan der Region Allgäu im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Weitere Kartendarstellungen sind nicht vorhanden.

5.2.1 A I Allgemeine Ziele und Grundsätze

- 1 (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.

5.2.2 B II Wirtschaft

- 1.1 (G) In der gesamten Region ist - zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung - eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- 2.1.1 (Z) Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzu wirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.

5.2.3 B III Sozialwesen, Kultur, Erholung und Sport

- 5.1 (G) Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. Die räumlichen Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Gestaltung von Freizeit, Erholung und Sport sind möglichst zu schaffen.

5.2.4 B V Siedlungswesen

- 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den o.g. Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes.

5.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet (PG) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Missen-Wilhams aus dem Jahr 1996 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese wird im westlichen Randbereich von einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug überlagert, welcher gemäß dem Landschaftsplan Missen-Wilhams im Falle einer östlich anschließenden Bebauung zum Tragen kommen soll. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, kann gemäß §13a Abs. 2, Satz 2 BauGB der Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

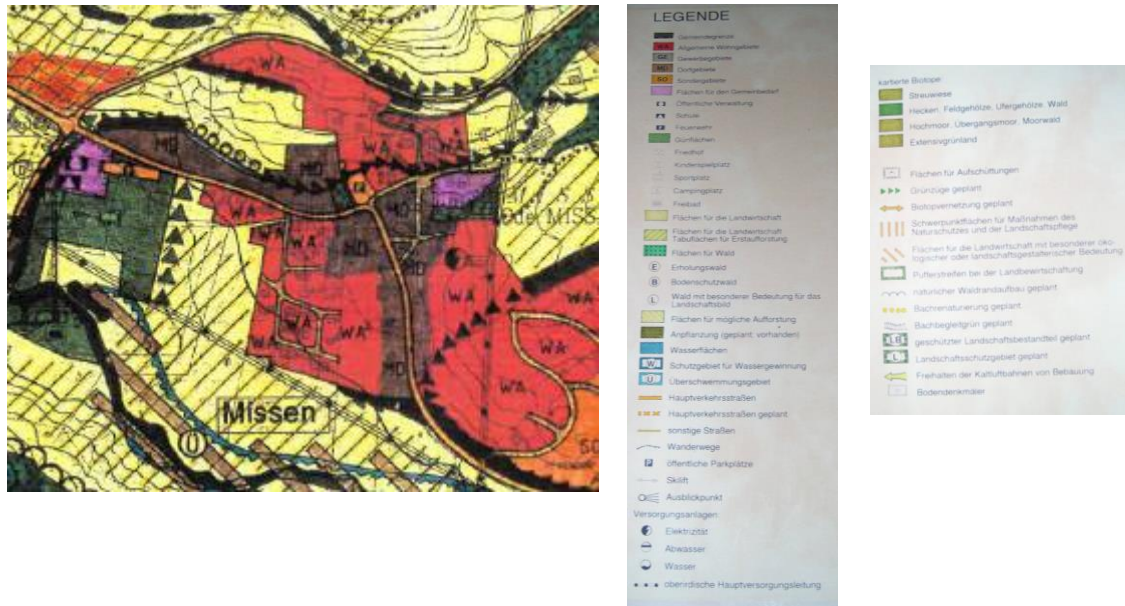


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ohne Maßstab

5.4 Bauungspläne und Ortsabrundungssatzungen

Die westlich angrenzende und teilweise innerhalb des gegenständlichen B-Plan-Geltungsbereichs liegende rechtsgültige Ortsabrundungssatzung (westlicher und südlicher Ortsrand) aus dem Jahr 1988 mit Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche (Sportplatz)“ wird genau im Bereich der räumlichen Überlappung durch die per Bebauungsplan neu getroffenen Festsetzungen ersetzt.

Weitere an den Geltungsbereich angrenzende Bauungspläne sind nicht vorhanden.

6 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortschaft Missen ungefähr mittig des Siedlungsgefüges, direkt südlich angrenzend an die Hauptstraße.

Der überwiegende (nördliche) Teil der Fläche wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Beach-Volleyballfeld und angrenzend ein Fußballfeld.

Im Norden grenzt die Hauptstraße an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Westen schließen drei Tennis- sowie Parkplätze für die Sportanlagen, die Gemeindeverwaltung und das Tourismusbüro an. Südöstlich befindet sich der Biolandhof Hold samt zugehöriger Vermietung von Ferienwohnungen und Eingrünung. Im Nordosten grenzt Wohnbebauung an, die sich entlang der Hauptstraße in Richtung Osten fortsetzt.

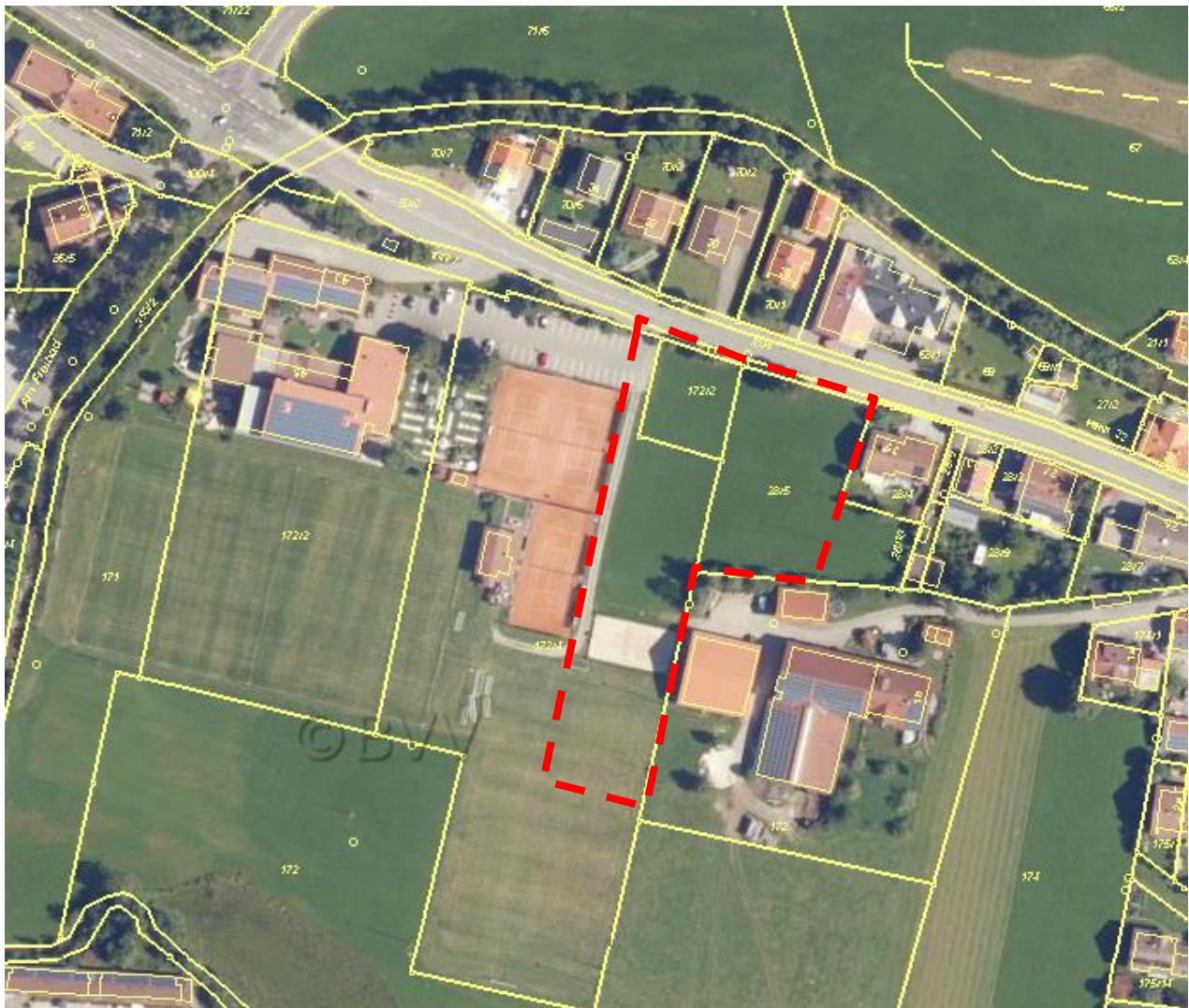


Abb. 2 Digitales Orthophoto : © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung ohne Maßstab

6.1 Topographie

Das Gelände ist nahezu eben, fällt kaum merklich von Nordosten in Richtung Südwesten ab und befindet sich auf einer Höhe von rund 850 m ü NN (BayernAtlas plus, Online-Abfrage November 2018).

7 SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im November 2018) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei fünf Stufen unterschieden: geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit.

7.1 Schutzgut Boden und Fläche

Der Geltungsbereich liegt laut der geologischen Übersichtskarte Bayern Maßstab 1:200.000 im Bereich von Auesedimenten (Ton, Schluff, Sand, Kies) (UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage November 2018).

Die Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000 gibt für den Bereich überwiegend vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment) an (BayernAtlas Bayern, Online-Abfrage November 2018).

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" (LfU) wurde der im Planungsgebiet vorkommende Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet. Es wurde überwiegend das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt.

Klassifizierung gemäß Bodenschätzung (BayernAtlas plus, Online-Abfrage November 2018):

Grünland L I b 2 61/55

Kulturart Grünland; Bodenart Lehm (L); Zustandsstufe I (höchste Ertragsfähigkeit, tiefe humusreiche Krume (ca. 50 cm), Grünlandgrundzahl 61; Ackerzahl 55 (von maximal 100).

Arten- und Biotopschutzfunktion:

mittlere Funktionserfüllung

Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:

sehr hohe Funktionserfüllung

Rückhaltevermögen für Schwermetalle:

sehr hohe Funktionserfüllung

Natürliche Ertragsfähigkeit:

mittlere Funktionserfüllung

Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:

geringe Funktionserfüllung

Schutzwürdigkeit:

sehr hoch

Baugrund:

Eine aktuelle Baugrunduntersuchung oder Bodenschürfe auf den betreffenden Grundstücken liegen bislang nicht vor, werden aber bis zum Beginn der Erschließungsplanung nachgeholt.

Versickerungsfähigkeit:

Aufgrund der beschriebenen feinkörnigen Bodenstruktur (Lehm bis Schluffton) muss davon ausgegangen werden, dass die Sickerfähigkeit des Untergrundes eingeschränkt sein kann.

Altlasten / Altlastverdachtsflächen:

Sind nach aktuellem Kenntnisstand, d.h. gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan, im Planungsgebiet nicht bekannt bzw. vorhanden.

Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) in einem Flächenumfang von rund 4.180 m² neu in Anspruch genommen. Es handelt sich um weit verbreitete mineralische Bodenarten mit sehr hoher Schutzwürdigkeit. Bei der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von überwiegend 0,7 ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Als Folge sind eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf Ziffer 11 „Flächenstatistik“ verwiesen.

Unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden sowie einer umweltschonenden Pflege der Freiflächen sind keine weiteren Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Boden zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich somit trotz der vergleichsweise geringen Flächendimension insbesondere aufgrund des hohen Grades an Versiegelung und der sehr hohen Schutzwürdigkeit des Bodens **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche.**

7.2 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen dem Börlasbach und dem Stixnerbach. Der Börlasbach verläuft rund 50 m nördlich der Hauptstraße zunächst in nordwestlicher Richtung und biegt dann in Richtung Süden ab. Der Stixnerbach rund 150 m südlich der Planungsgebietsgrenze ebenfalls in nordwestlicher Richtung. Demzufolge befindet sich das Planungsgebiet innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes (vgl. Abb.1) ist entlang des Stixnerbaches ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Wasserschutzgebiete sind im räumlichen Umfeld nicht vorhanden und somit nicht betroffen (BayernAtlas plus, Online-Abfrage November 2018).

Umweltauswirkungen

In Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Baugruben, Straßen- und Wegebau) besteht durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Durch die Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,7. Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Verwendung sickerfähiger Beläge auf den Stellplatzflächen sowie die möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers mittels geeigneter Anlagen sowie entsprechend den technischen und rechtlichen Regeln.

Bei Einhaltung der Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie einer umweltschonenden Pflege der Freiflächen sind keine weiteren Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Wasser zu erwarten.

Zusammenfassend ist aufgrund der Lage innerhalb eines wassersensiblen Bereiches von **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser** auszugehen.

7.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei dem zu überplanenden Bereich um eine Kalt- und Frischluftproduktionsfläche. Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen in geringem Maße durch den angrenzenden Siedlungsbestand, die Hauptstraße sowie temporär in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Flächennutzung durch die Ausbringung von Düngemitteln.

Umweltauswirkungen

Geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr während der Bauphase (Abgase, Staubbildung, etc.), sind im Planungsgebiet selbst, im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten.

Durch die Überbauung büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet weitgehend ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und Verkehrsflächen.

Durch die geplanten Nutzungen (Bäckerei, Dorfgemeinschaftshaus) ist mit einer gewissen Zunahme der Fahrzeugbewegungen auf der Hauptstraße sowie mit geringfügig erhöhten Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des

CO₂-Ausstoßes) zu rechnen. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion / Staubfilterung jedoch positiv auf das Lokalklima aus.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht - trotz der zu erwartenden Zunahme der Wetterextreme, wie Sturm, Niederschläge, Überschwemmungen, Trockenheit - nicht.

Zusammenfassend sind lediglich **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** zu erwarten.

7.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Amtlich kartierte Biotop- und Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden (BayernAtlas plus Online-Abfrage November 2018).

Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotop- und Flächen befinden sich rund 60 m nördlich (8426-0095-005/006 - Stixnerbach und Unterlauf des Börflasbach) sowie 130 m südwestlich (8426-0096-006 - Nasswiesen in der Bachau des Stixnerbaches). Es besteht keine Betroffenheit durch das Vorhaben.

Südlich entlang der Hauptstraße befinden sich innerhalb des Planungsgebietes drei straßenbegleitende Bäume. Weitere (wertgebende) Vegetationsstrukturen und/oder Pflanzengesellschaften sind nicht vorhanden.

An die östliche und südöstliche Planungsgebietsgrenze schließen jeweils die Eingrünung bzw. Gehölzbestände der angrenzenden Wohnbebauung und Hofstelle an.

Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v.a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie Anhang I) wurde im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten nicht festgestellt.

Die größten Lebensraumpotenziale innerhalb des Planungsgebietes stellen die drei Laubbäume entlang der Hauptstraße dar. Es handelt sich hierbei um zwei Birken mittleren Alters (Stammdurchmesser ca. 30 cm) und eine junge Birke (Stammdurchmesser ca. 15 cm). Diese stellen (potenzielle) Nisthabitate für Vögel (Wald- und Gehölzbrüter) dar. Baumhöhlen bzw. Fledermausquartiere wurden bei der Kartierung nicht festgestellt.

Fundpunkte und/oder Fundflächen der Artenschutzkartierung liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes oder im räumlich-funktionalen Umgriff. Der nächstgelegene Fundpunkt (Nr. 8426-0053 / Nachweis Grasfrosch (1991)) befindet sich rund 150 m südwestlich im Bereich Schwimmbad. Weitere Fundpunkte (Nr. 8426-0581 / Nachweis Zwergfledermaus (2015) und Nr. 8426-603 / Nachweis unbestimmter Fledermäuse (2017)) liegen rund 450 m östlich im Bereich Kreuzwiesen.

Vorbelastungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen bestehen durch die intensive Grünlandnutzung, die Hauptstraße und die umgebenden Nutzungen (Tennisplätze, Parkplätze, landwirtschaftliche Hofstelle).

Umweltauswirkungen

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust von intensiv genutzten Grünlandflächen in einer Größenordnung von rund 4.180 m² sowie zum Verlust von drei Laubbäumen mit Stammdurchmesser zwischen 15 und 30 cm. Hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind nicht betroffen.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) bezüglich der nach nationalem Recht streng/besonders geschützten und/oder der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu vermeiden, ist es erforderlich die Baumfällungen außerhalb der Fortpflanzungszeit, d.h. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Baumhöhlen, d.h. potenzielle Fledermausquartiere, wurden bei der Kartierung nicht festgestellt.

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zeigen sich auch in der temporären Störung der näheren (bereits vorbelasteten) Umgebung durch z.B. Baulärm, Erschütterungen, Lichtemissionen und Staubbelastung. Hiervon betroffen sind insbesondere die Eingrünungs- und Gehölzstrukturen der südlich und östlich angrenzenden Grundstücke.

Anlagebedingt erfolgt eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume, d.h. von Nahrungshabitaten u.a. für Greifvögel und sonstige Vogelarten. Allerdings ist die Fläche bereits nahezu vollständig von Bebauung umgeben und daher diesbezüglich von nur geringer Bedeutung.

Betriebs- und nutzungsbedingt sind aufgrund der Lage im Einflussbereich bereits bestehender, intensiver und verschiedenartiger Nutzungen keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Insgesamt sind in Verbindung mit dem Vorhaben aufgrund der Bestandssituation, aufgrund von Art und Umfang der geplanten Bebauung sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen** zu erwarten.

7.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Das Planungsgebiet selbst weist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft unterschiedlicher intensiver Nutzungen keine Funktion für die direkte und nur eine geringe Funktion für die indirekte Erholungsnutzung (Landschaftsgenuss, Blick in die freie Landschaft) auf.

Umweltauswirkungen

Während der Bauphase kommt es zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc.. Hierdurch kann auch die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der östlich angrenzenden Bebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen sein.

Betriebsbedingt wird sich die Anzahl der Fahrzeugbewegungen durch Ziel- und Quellverkehr und damit die Lärmimmissionen im Bereich der östlich gelegenen Wohn- und Dorfgemeinschaftsbebauung sowie entlang der Hauptstraße geringfügig erhöhen. Um die umgebende Bebauung vor unzulässigen Lärm-Beeinträchtigungen zu schützen, wurde ein Immissionschutzgutachten erstellt und es wurden entsprechende Festsetzungen zum Immissionschutz getroffen, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Demzufolge sind die betriebsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung) mit geringer Erheblichkeit einzustufen. Bezüglich weitergehender Ausführungen zum Thema Immissionschutz wird auf das nachfolgende Kapitel 7.6 (Wohnen - Immissionschutz) verwiesen.

Insgesamt ist von einer **geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung)** auszugehen.

7.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionschutz)

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Planungsgebiet und im Bereich der umgebenden Bebauung erfüllt wird.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro em plan, Neusäß, mit Stand 2/2019 (Arbeitstitel: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben Sonstiges Sondergebiet „Dorfgemeinschaftshaus/Wohnen/nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe“) erstellt und die Ergebnisse als verbindliche Festsetzungen in die Bebauungsplan-Satzung übernommen. Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse aufgeführt, bezüglich weitergehender Ausführungen wird auf die beiliegende schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach TA Lärm

Der Betrieb des Gemeindehauses ist grundsätzlich als eine gewerbeartige Nutzung zu betrachten, womit das Gemeindehaus nach dem Regelungskontext der TA Lärm zu beurteilen ist. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die umgebenden dörflichen und Mischgebietsnutzungen werden bei Tagveranstaltungen sicher eingehalten. Es sollen jedoch auch Nutzungen stattfinden können, die sich bis in die Nachtbeurteilungszeit nach TA Lärm von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr erstrecken können. In diesem Fall ist die lauteste Nachtstunde als Beurteilungszeitraum maßgeblich.

Nach DIN 15905-5 vom November 2007 darf an einem dem Publikum zugänglichen Ort der Beurteilungspegel von 99 dB(A) in einem Halbstundenintervall nicht überschritten werden.

Bei Veranstaltungen wie z. B. Faschingsbällen oder Blasmusikdarbietungen ist daher davon auszugehen, dass im Innenraum der Versammlungsstätte im ungünstigsten Fall ein Pegel von 99 dB(A) innen an den Fassaden auftreten kann. Da nicht sicher ist, ob diese Ereignisse nur selten i. S. der TA Lärm vorkommen, es wären dies 10 Ereignisse im Jahr, für die höhere Immissionsrichtwerte gelten, sind zum Schutz der Nachbarschaft Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Verringerung der Lärmbelastungen

Es zeigt sich, dass bei den nach der Planung vorgesehenen Fensterflächen ein Schalldämm-Maß der Fenster und Türen von 32 dB im eingebauten Zustand ausreichend ist, damit in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht nur tags, sondern auch nachts eingehalten werden, und zwar unter Berücksichtigung der sonstigen Lärm-

quellen, wie etwa dem der Anlage zuzuordnenden Parkverkehr. Vorsorglich ist je nach Prüfzeugnis für die Fensterkonstruktion der Spektrumanpassungswert C_{tr} zur Vermeidung tieffrequenter Emissionen und das Vorhaltemaß zu berücksichtigen. Bei einem C_{tr} von z. B. - 5 dB bedeutet dies, dass die Konstruktion im Prüfstand zumindest ein Schalldämm-Maß von 39 dB aufweisen muss. Die Fenster sind geeignet auszusteifen, um etwaige Resonanzen zu vermeiden.

Damit wird der Schallschutz auch auf die zu erwartenden Anforderungen bei seltenen Ereignissen ausgelegt.

Da sich das Schalldämm-Maß von Fenstern in gekipptem Zustand auf etwa 10 dB(A) reduziert bzw. im geöffneten Zustand dem Grunde nach nicht mehr gegeben ist sind die Fenster und auch die Türen bei Veranstaltungen nach 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr grundsätzlich geschlossen zu halten.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn es sich um Veranstaltungen handelt, die erkennbar keinen relevanten Lärm erzeugen, d. h. wenn keine Musikdarbietungen erfolgen oder sonstige lautstarke Ereignisse auftreten. In Betracht kommen etwa Vorträge, Bürgerinformationsveranstaltungen oder Vereinssitzungen. Insofern derlei Veranstaltungen dennoch zu berechtigten Belästigungsreaktionen in der Nachbarschaft führen sollten kann dem dadurch begegnet werden, dass die Fenster und Türen auch dann während der Veranstaltungszeit geschlossen gehalten werden.

Für die Inhaberwohnung in der Bäckerei ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 anhand der konkreten Bauausführungsplanung mit dem Bauantrag einzureichen. Hierdurch wird sichergestellt, dass anhand der konkreten Ausführungsplanung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, die Anforderungen an den Immissionsschutz an den schutzbedürftigen Nutzungen im Planungsgebiet und in der Nachbarschaft eingehalten werden. Im Dorfgemeindehaus sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen, ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm wird daher entbehrlich.

Hinsichtlich seltener Ereignisse ist die Einhaltung der hierfür geltenden erhöhten Immissionsrichtwerte gegeben. Festsetzungen werden diesbezüglich nicht erforderlich.

Aufgrund des sehr hohen gemeinschaftlichen Interesses des Vorhabens und der Nutzungsmöglichkeit des geplanten Dorfgemeinschaftshauses als dann einzigen vorhandenen Veranstaltungssaal für Konzerte, Theatervorführungen, Hochzeiten etc. wird für den o. g. Ausnahmefall von der Regelung der üblichen Zahl „seltener Ereignisse“ (10 gemäß TA Lärm) im Jahr abgewichen werden und insgesamt bis zu 15 solcher Ereignisse, welche die erhöhten Immissionsrichtwerte nachts in Anspruch nehmen, ermöglicht werden, ohne die angrenzende Wohnnachbarschaft über ein verträgliches oder zumutbares Maß hinaus zu belasten.

Zusammenfassung

Das Mindest-Schalldämm-Maß der Fenster und Türen, welche die Veranstaltungsräume des Dorfgemeinschaftshauses in SO 1 an den Außenfassaden abschließen, wird mit einem Wert von 32 dB im eingebauten Zustand festgesetzt. Je nach Prüfzeugnis für die Fensterkonstruktion ist der Spektrumanpassungswert C_{tr} zur Vermeidung tieffrequenter Emissionen und das Vorhaltemaß zu berücksichtigen. Die Fenster sind geeignet auszusteifen, um etwaige Resonanzen zu vermeiden. Hierbei ist bei der Bemessung die DIN 4109 in der Fassung vom Juli 2016 heranzuziehen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass in der Zeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr bei Veranstaltungen mit Musikbeschallung in Veranstaltungsräumen die Fenster geschlossen gehalten werden müssen.

Für die Wohnnutzung im SO 2 ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 zu führen und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Die daraus resultierenden Anforderungen an den passiven und aktiven Schallschutz sind einzuhalten.

Geringfügige und ortsübliche Lärm- und Geruchsmissionen bestehen durch die landwirtschaftliche Flächennutzung im Umfeld.

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Umweltauswirkungen

Durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Wohn- und Dorfgebietsbebauung sowie entlang der Hauptstraße auszugehen.

Betriebsbedingt sind bei Einhaltung der Festsetzungen zum Immissions- und Schallschutz (siehe § 6 der Festsetzungen) lediglich geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen durch eine Erhöhung der Fahrzeugbewegungen oder durch Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus zu erwarten.

Insgesamt kann von einer durch das Vorhaben verursachten **geringen Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)** ausgegangen werden.

7.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des bebauten Bereiches von Missen südlich der Hauptstraße und ist charakterisiert durch ein leichtes Gefälle in Richtung Südwesten, Grünlandnutzung, einen Beach-Volleyball- und einen Fußballplatz.

Nördlich an die Hauptstraße anliegend befindet sich Wohnbebauung und eine Pension, östlich Wohnbebauung, süd-östlich eine landwirtschaftliche Hofstelle, westlich Tennis- und Parkplätze. Somit besteht keine weiträumige Einsehbarkeit oder Fernwirkung des Planungsgebietes.

Umweltauswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine weitere bauliche und technische Überprägung in diesem Bereich.

Zusammenfassend sind infolge der Neubebauung **Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem "Denkmalatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayernAtlas plus, Online-Abfrage November 2018) im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Sachgüter sind - mit Ausnahme des Beach-Volleyballplatzes - innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Es besteht somit keine bzw. nur eine sehr geringe Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

7.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u.a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch das Dorfgemeinschaftshaus und die Bäckerei insbesondere Hausmüll / hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (bzw. gewerblichen Siedlungsabfällen), Wertstoffe (z.B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut bzw. erzeugt werden.

Die haushaltsüblichen Abfälle werden durch den Landkreis Oberallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt. Im Schnitt entsteht in Bayern pro Bürger im Jahr rund 500 kg Gesamtabfall (2016: 487,2 kg).

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <http://www.abfallbilanz.bayern.de> abrufbar.

7.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Unfälle und Katastrophen

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplanes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzung (Dorfgemeinschaftshaus / Wohnen / nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe) ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 7.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Kap. 7.1 bis 7.7 beschrieben.

7.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

8 PLANUNGSKONZEPTION

8.1 Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet wird in zwei Sonstige Sondergebiete unterteilt. Im nördlich und östlich liegenden SO 1 soll mit der vorliegenden Planung Baurecht für ein Dorfgemeinschaftshaus geschaffen werden. Die Gemeinde als Bauherr möchte an dieser Stelle ein repräsentatives Gebäude mit einem Saal für bis zu 230 Sitzplätzen, den erforderlichen technischen Anlagen, notwendigen Sanitärräumen und Umkleiden sowie Räumen für einzelne Vereine errichten. Die Notwendigkeit eines Dorfgemeinschaftshauses mit Saal wird ausgelöst durch die Umbaupläne der Brauerei bzw. des Gasthofes Schäffler, welcher derzeit seinen im Obergeschoß vorhandenen Saal für gemeindliche Veranstaltungen regelmäßig zur Verfügung stellt.

Bei der Grundrissanordnung des Dorfgemeinschaftshauses wird auf Saalfenster an der Ostfassade verzichtet. Die Saalfenster orientieren sich ausschließlich in Richtung Westen. Das Foyer öffnet sich in Richtung Westen und Norden. Im Osten des Gebäudes befinden sich ausschließlich Räumlichkeiten die zur reibungslosen Nutzung notwendig sind wie Toiletten, Cateringküche und Umkleidekabinen.

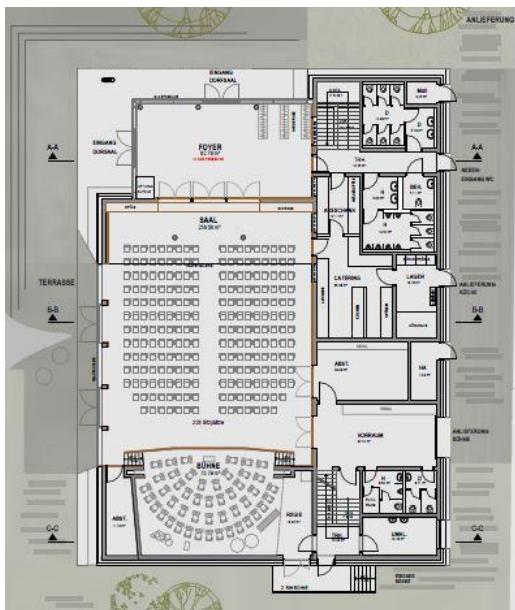


Abb. 3 Saalgrundriss : © Creaplan Metzler, Stand: Februar 2019 ohne Maßstab

Das geplante Gebäude soll sich in die umgebende Gebäudestruktur eingliedern, was sich in Ausrichtung, Position und Fassadengestaltung widerspiegelt. Die nordwestliche, von Bebauung freibleibende Fläche soll zum größten Teil als Platzfläche und Vorbereich mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden und zudem Platz für insgesamt zehn Stellplätze bieten.

Im südwestlich liegenden SO 2 soll Baurecht für nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Wohnen geschaffen werden. Konkret ist die Ansiedelung einer regional ansässigen Bäckerei mit Backstube, Verkauf

und Tagescafé geplant. Das Tagescafé soll auf entsprechenden Außenflächen (Terrasse) Sitzplätze im Freien anbieten können.

Eine optische Korrespondenz zwischen den beiden Hauptgebäuden in Bezug auf Fassadengestaltung und dorfgemäße Materialien wird angestrebt.

Der Großteil der für den Betrieb beider Gebäude erforderlichen Stellplätze soll im südlichen Bereich des Planungsgebietes auf einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parken Platz finden.

8.2 Grünordnerisches Konzept

Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist es, zum einen die aufgrund der Baumaßnahme notwendigen Gehölzrodungen entlang der St 2006 durch Neupflanzungen auszugleichen, zum anderen soll eine Abgrenzung zu den Nachbarbebauungen geschaffen werden sowie das Planungsgebiet und v.a. die südlichen Stellplätze durch systematische Baumpflanzungen zu durchgrünen, optisch aufzulockern und so den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Konkret ist nördlich der Bebauung, entlang des Gehweges an der Hauptstraße eine Fortführung der bereits bestehenden Baumreihe mit insgesamt vier gleichmäßig verteilten einheimischen Hochstamm-Laubbäumen geplant. Entlang der ostseitigen Grundstücksgrenze soll als weitere optische Abgrenzung zur Wohnbebauung (Hausnummer 35 Hauptstraße) eine schmale Schnitthecke aus einheimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche / Carpinus betulus) gepflanzt werden. Im Bereich der südlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parken (kleiner Sammelparkplatz) soll ebenfalls entlang der östlichen Grenze eine Hecke gepflanzt werden. Aufgrund der höheren Flächenverfügbarkeit ist an dieser Stelle sowohl eine freiwachsende, einreihige Heckenpflanzung als auch eine Schnitthecke aus einheimischen Laubgehölzen denkbar.

Zwischen den Stellplatzreihen der südlichen Fläche für den ruhenden Verkehr sind Grünstreifen mit Pflanzungen von Hochstamm-Laubbäumen vorgesehen. Insgesamt werden auf dieser Fläche sechs Baumstandorte festgesetzt.

9 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Planungsgebiet wird aufgeteilt in die Sonstigen Sondergebietsbereiche SO 1 und SO 2

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Dorfgemeinschaftshaus“ sind zulässig:

- Gebäude für die Dorfgemeinschaft als Anlage für kulturelle und soziale Zwecke
- Schank- und Speisebetriebe - auf Vereinsbasis betrieben
- Zufahrten und Stellplätze.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Wohnen / nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe“ sind zulässig:

- Gebäude für nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe
- Wohnungen, vorrangig im ersten Obergeschoß des Gebäudekörpers
- Verkaufs- sowie Caféräume mit bewirteten Sitzplätzen im Außenbereich
- Zufahrten und Stellplätze
- der Versorgung dienende Nebenanlagen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl im SO 1 als auch im SO 2 gemäß Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige 50-prozentige Überschreitung der GRZ wird aus Gründen des Ortsbildes zur Verhinderung von untypischer Nutzungsdichte und Versiegelungsgrad aus-

geschlossen. Eine GRZ in dieser Höhe wird aufgrund der Vorhaben mit entsprechenden Erschließungsflächen notwendig. Die Gemeinde Missen-Wilhams strebt damit eine Stärkung der Innenentwicklung an und möchte die Verlagerung von zentralen und versorgungsrelevanten Nutzungen nach Außen an die Ortsränder vermeiden.

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse, was sich sowohl in der maximal zulässigen GFZ von 1,0 als auch in den Wand- und Gesamthöhen widerspiegelt. Als maximale Wandhöhe wurde im SO 1 9,50 m mit einer Gesamthöhe von 12,00 m festgesetzt. Im SO 2 sind jeweils maximal 7,50 m Wandhöhe und 10,50 m Gesamthöhe zulässig. Den dominanteren und ortsbild-prägenden Baukörper soll das Dorfgemeinschaftshaus in SO 1 darstellen, u.a. aus diesem Grund ist dort eine größere Wand- und Gesamthöhe zulässig. Dennoch sollen sich beide Gebäude in die Umgebung harmonisch eingliedern, weshalb die festgesetzten Maximalhöhen in Anlehnung an die nähere bauliche Umgebung gewählt wurden.

Sowohl in SO 1 als auch in SO 2 sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-20° zulässig. Diese Festsetzung nimmt weitgehend die Dachneigung der umgebenden Wohnbebauung auf. Für untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sind zudem Flachdächer oder auch flachgeneigte Pultdächer zulässig.

Die in SO 2 zulässige Wohnnutzung wird auf insgesamt drei Wohnungen mit einer Gesamtfläche von maximal 340 m² begrenzt. Damit möchte die Gemeinde den Schwerpunkt der Nutzung auf nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe setzen und vermeiden, dass die Wohnnutzung an dieser für die Öffentlichkeit und Dorfgemeinschaft bedeutsamen Stelle in Zukunft überwiegt. Gegenüber der gewerblichen Nutzung werden die Wohnräume in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Da die für Wohnnutzung zur Verfügung stehende Fläche zu groß ist um lediglich betriebsbezogene Wohnungen zuzulassen, sollen in SO 2 neben betriebsbezogenen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichts- sowie Bereitschaftspersonen (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) auch „normale“ Wohnungen ermöglicht werden. Somit wird zudem bewusst die Flexibilität der Nutzung innerhalb des Gebäudes erhöht.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Dies geht, weil nach jetzt erreichtem Planungsstand für das Dorfgemeinschaftshaus und das gewerbliche Gebäude feststeht, dass die Längsausdehnung unter 50 m liegen wird.

Die Position des Hauptgebäudes in SO 2 wird im Norden mittels einer Baulinie grenznah zur nördlichen Flurstücksgrenze festgesetzt. Ziel ist, dass das Hauptgebäude in SO 2 vom Straßenraum her gut wahrnehmbar bleibt und nicht zu sehr in den Hintergrund rückt.

Im SO 2 wurden für bauliche Nebenanlagen und Garagen in der Planzeichnung Ausdehnungsgrenzen (Planzeichen nach Ziffer 15.3 PlanZV) festgesetzt.

Entsprechend der BayBO Art. 6 Abs. 7 Satz 2 setzt die Gemeinde nur für diesen Geltungsbereich die für Bauvorhaben notwendige Abstandsflächentiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m von der Grenze der jeweiligen Nachbargrundstücke, fest.

Die für diesen speziellen Planungsfall reduzierte Abstandsflächenregelung von 0,4 H wurde aus städtebaulich-ortsplanerischen Gründen gewählt. Planungsabsicht ist, dass die Anordnung der beiden neu entstehenden Gebäude so aufeinander abgestimmt ist, dass ein harmonisches Zusammenspiel von Gebäudekörpern und Freiflächen unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächenverbrauchs entstehen soll. Zudem bestehen innerhalb des in östlicher Richtung angrenzenden Altortbereiches darüber hinaus zahlreiche räumliche Situationen, die eine meist historisch geprägte „enge“ Anordnung benachbarter Gebäudekörper aufweisen, ja fast als typisch für die gemischt bebaute Altortlage von Missen erscheinen lassen.

Die neu entstehende Platzsituation im westlichen Bereich des SO 1 soll zum einen repräsentativ sein und eine echte Empfangssituation darstellen, Platz in Gebäudenähe für einige der notwendigen Pkw-Stellplätze ermöglichen sowie die Sicht auf das zurückversetzte Bäckereigebäude nicht versperren und so dessen Wahrnehmbarkeit für einen zukünftig erfolgreichen Geschäftsbetrieb zu erhöhen. Die vom üblichen Maß abweichende Nähe zum ostseitig angrenzenden Wohngebäude erscheint deshalb gerechtfertigt und zumutbar.

9.4 Verkehrs- und Erschließungsflächen, Niederschlagswasserbehandlung

Für die Nutzungen in den Sonstigen Sondergebietsbereichen SO 1 und SO 2 sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jeweils eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) der BayBO, Anhang 1 in der Fassung vom 30.11.1993 nachzuweisen.

Für die derzeit vorgesehenen Nutzungen bedeutet das im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Dorfgemeinschaftshaus“ konkret:

Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	Pkt. 4.1	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	=	<u>46 Stellplätze</u> bei 230 geplanten Sitzplätzen
--	----------	-------------------------	---	---

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Wohnen / nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe“ gilt folgende technische Herleitung:

Mehrfam.-Haus	Pkt. 1.2	1 Stpl. je Wohnung	=	<u>3 Stellplätze</u> bei 3 geplanten Wohnung
Gaststätten	Pkt. 6.1	1 Stpl. je 10 m ² Gastfläche	=	<u>10 Stellplätze</u> bei 100 m ² Gastfläche
Bäckerei	Pkt. 9.1	1 Stpl. je 70 m ² Nutzfläche od. je 3 Beschäftigte	=	<u>2 Stellplätze</u> bei 4 Beschäftigten
Gesamt			=	<u>15 Stellplätze</u>

Die Festsetzung unter § 5.1 wird auf Grundlage der GaStellV der BayBO getroffen und nicht auf Grundlage der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Der Unterschied besteht v. a. in den für Wohnungen notwendigen Stellplätzen. Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung wären pro Wohnung 2 Stellplätze nötig. Die GaStellV legt lediglich 1 Stellplatz je Wohnung fest. Da sich allerdings im Umfeld des Vorhabens zahlreiche bereits bestehende sowie geplante Stellplätze befinden wird davon ausgegangen, dass auch trotz der günstigeren Bewertung im Regelfall nicht mit einer Parkplatzmangelproblematik zu rechnen ist. Auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Fläche und einer planerisch gewünschten Reduzierung der Versiegelung wurde in diesem besonderen Fall die GaStellV angewendet und nicht die gemeindliche Stellplatzsatzung.

Die Stellplätze für das Teilgebiet SO 1 werden überwiegend auf der dafür vorgesehenen südlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parken nachgewiesen. Zehn der erforderlichen Stellplätze sind im Vorplatzbereich nördlich des SO 2 vorgesehen.

Die für das SO 2 erforderlichen Stellplätze sollen zum einen direkt innerhalb dieses Gebietsteiles entstehen, zum anderen soll der Bäckerei gestattet werden, maximal sechs der für das SO 1 vorgesehenen nördlichen zehn Stellplätze unter Tags für Kunden zu nutzen. Dies bedeutet, dass diese sechs Stellplätze doppelt genutzt werden, da es sich bei der Bäckerei mit Tagescafé um ein Tagesgeschäft und beim Dorfgemeinschaftshaus um einen Betrieb mit überwiegend Abend- bzw. Wochenendveranstaltungen handelt. Somit stehen sich diese Nutzungen in der Regel nicht im Weg. Zudem kann mit diesem Konzept das Maß der Versiegelung so gering als möglich gehalten und die Ortsbildqualität erhöht werden.

Grundsätzlich wird eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken einschließlich des öffentlichen Straßenraumes angestrebt. Eine aktuelle Untersuchung zur Sickerfähigkeit des Untergrundes der Baugrundstücke liegt bisher nicht vor. Eine entsprechende Prüfung der Sickerqualität des Baugrundes wird den Bauherren dringend empfohlen und wird auch aktuell bereits in die Wege geleitet.

Eventuell flächig oder bereichsweise auftretende Stauschichten lassen sich durch technische Maßnahmen überwinden (z.B. Durchstoßen / Entfernen der Stauschichten und Ersatz mit sickerfähigem Material).

Die Oberflächen der Pkw-Stellplätze sind aus ökologischen Gründen wasserdurchlässig zu gestalten.

9.5 Immissions- und Schallschutz

Zur Beurteilung der Situation hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro em plan (Neusäß) mit Stand 12/2018 erstellt. Im Zuge des fortschreitenden Bauleitplanverfahrens wurde das Gutachten überarbeitet und ist mit Stand 02/2019 der Begründung als Anhang beigelegt.

Dem Gutachten zu Grunde gelegt wurde ein Schutzstatus der geplanten Gebäude innerhalb des Planungsgebietes eines Dorfgebietes (MD). Dieser Schutzanspruch wurde zugebilligt, da die bestehende Wohnbebauung (z.B. Hauptstraße 35 und 33) bereits jetzt einen geringeren Abstand als die üblichen 80 m zum landwirtschaftlichen Betrieb (Biolandhof Hold, Im Wiesengrund 1b) und damit zum Geruchsschwerpunkt aufweist. Diesen Gebäuden würde also ebenfalls nur ein Schutzanspruch eines MD zufallen.

Die nördlich des Planungsgebietes und der Hauptstraße liegende Bebauung entspricht einem Mischgebiet (MI) und wird im Zuge der Immissionsbeurteilung mit den entsprechenden Richtwerten belegt.

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten, daher wurden die aus der schalltechnischen Untersuchung resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen in der Satzung zum Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vergleiche auch Kapitel 7.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)).

9.6 Gestaltung der Gebäude

Für die Hauptgebäude werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 20° zugelassen, dies nimmt die Dachformen der umgebenden Bebauung auf und soll eine möglichst harmonische Eingliederung ermöglichen. Entsprechend der vorherrschenden und ortstypischen Gestaltung werden ausschließlich naturrote Farbtöne für die Dacheindeckung zugelassen.

Gauben, Widerkehre und Zwerchgiebel werden aus ortsbildgründen und zur Erzielung ruhiger, einheitlich wirkender Baukörper ausgeschlossen.

Spiegelnde Fassadenelemente sind aus Rücksicht auf Fauna und angrenzend wohnende Nachbarn nicht zulässig. Ausdrücklich davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung (Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen).

Grelle, unnatürlich wirkende oder kontrastierende Farben sind ebenfalls aus Gründen des ortstypischen Bildes nicht zulässig. Gebäude sollen sich dem bestehenden Ortsbild bestmöglich anpassen. Aus diesem Grund werden Fassadenfarben und -materialien auf helle Farben sowie Putzoberflächen oder Holzfassaden naturbelassen oder in naturfarbenen Anstrichen beschränkt.

9.7 Werbeanlagen

Da sich auch die Werbeanlagen harmonisch in das Ortsbild einfügen sollen, werden entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Größe, Farbgestaltung, Materialwahl und Beleuchtung getroffen. Als Grundlage dient hier zum Teil die örtliche Gestaltungssatzung der Gemeinde Missen-Wilhams vom Juli 2013.

Als unzulässig festgesetzt werden:

- bewegte Schriftbänder sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung;
- selbstleuchtende Werbetafeln (Beleuchtung ist ausschließlich mit indirekter Bestrahlung auszuführen);
- Werbeschilder, die bis in den öffentlichen Straßenraum hinein auskragen, um eine aufdringliche oder den Verkehrsteilnehmer ablenkende Wirkung zu unterbinden.

9.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind jeweils zu den Grundstücksgrenzen im Norden und Westen unzulässig. Im Norden des SO 1 grenzt der Gehweg entlang der Hauptstraße an. Zum geplanten Dorfgemeinschaftshaus soll eine aus ortsplannerischer Sicht offene Situation entstehen und weder das neue Gebäude noch der Vorplatz durch eine Einfriedung abgeschottet werden.

Auch für die nördliche Grenze des SO 2 gilt das Ziel, eine räumliche Situation zu schaffen, die verbindend wirkt. Die Flächen sollen ineinander übergehen und optisch nicht durch einen Zaun getrennt werden.

Entlang der westlichen Grenze zum öffentlichen Straßenraum hin werden Einfriedungen aus den gleichen Gründen ausgeschlossen. Zudem ist eine Einfriedung aufgrund der Anordnung der Stellplätze hier nicht praktikabel.

Im Großteil der östlichen Grenzverläufe werden ebenfalls Einfriedungen ausgeschlossen. Explizit gestattet werden diese jedoch an der östlichen Grenze des SO 2 im südlichen Bereich, ausgehend von der süd-östlichen Ecke des geplanten Gebäudes. Es wird davon ausgegangen, dass ein Gewerbe- und Handwerksbetrieb diesen Bereich u.U. als Lagerfläche nutzt und es durchaus sinnvoll und gewünscht ist, diesen Bereich von dem öffentlichen Verbindungsweg zwischen südseitiger Stellplatzfläche und Dorfgemeinschaftshaus optisch abzugrenzen.

9.9 Grünordnung

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der östlichen Grenze des SO 1 soll die geplante Bebauung durch eine raumwirksame Bepflanzung von der angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung optisch abgegrenzt werden. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit an dieser Stelle soll dies mittels einer schmalen Schnitthecke aus einheimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche / Carpinus betulus) erreicht werden.

Im Bereich der südlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parken soll ebenfalls entlang der östlichen Grenze eine Hecke gepflanzt werden. Aufgrund der höheren Flächenverfügbarkeit ist an dieser Stelle sowohl eine freiwachsende, einreihige Heckenpflanzung als auch eine Schnitthecke aus einheimischen Laubgehölzen denkbar.

Zum Ausgleich der notwendigen Gehölzrodung von insgesamt drei Birken entlang des Gehweges an der Hauptstraße (Ortsdurchfahrt St 2006) sollen insgesamt vier Hochstamm-Laubbäume gleichmäßig verteilt gepflanzt werden und somit die westliche, bereits bestehende Baumreihe fortgeführt werden. Vor allem der westliche geplante Laubbaum muss einen Kronenansatz von 2,50 m aufweisen, um die innerhalb des Sichtdreieckes freizuhaltenden Flächen zu gewährleisten.

Zwischen den Stellplatzreihen der südlichen Verkehrsfläche sind Grünstreifen mit Pflanzungen von Hochstamm-Laubbäumen vorgesehen. Insgesamt werden aus Gründen eines einheitlichen Charakters auf dieser Fläche sechs Baumstandorte festgesetzt.

Die Gehölzpflanzungen dienen einer Strukturanreicherung und Gliederung des Ortsbildes und damit einer qualitätsvollen Gestaltung des Arbeits- und Wohnumfeldes. Neben dem o.g. Ausgleich für den bau- bzw. anlagebedingten Verlust dreier Birken werden durch zusätzliche Pflanzungen Gehölzlebensräume neu geschaffen und somit dem Klimaschutz sowie Arten- und Biotopschutz Rechnung getragen.

Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Im Sinne einer zeitnahen und dauerhaften Sicherstellung der genannten Funktionen sind die zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten, Mindestqualitäten sowie der Zeitpunkt der Durchführung durch den Grundstückseigentümer verbindlich festgelegt.

10 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Hauptstraße (Staatsstraße 2006).

Die Gebäude werden an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Missen-Wilhams angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten hat in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen zu erfolgen.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Hauptstraße und über die gemeindliche Kläranlage in Unterwilhams.

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW) sichergestellt.

Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggerarbeiten die aktuellen Kabellagepläne in der zuständigen AÜW –Betriebsstelle zu beschaffen.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Oberallgäu.

Die Rest-, Bio- und Altpapiertonnen von den Grundstückseigentümern im Planungsgebiet sind zur Leerung an der nächsten vom Abfallsammelfahrzeug erreichbaren öffentlichen Erschließungsanlage, d. h. an der „Hauptstraße“ bzw. der nördlichen Zufahrt zu SO 2 bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

11 FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.520 m² (ca. 0,65 ha) und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Flächen	m ²	%		m ²	%
Sonstiges Sondergebiet 1	2.826	43,3%			
Sonstiges Sondergebiet 2	1.195	18,3%			
Öffentliche Verkehrsfläche	2.299	35,3%			
			davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.203	33,8%
			Fußweg	96	1,5%
Flächen zum Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonst. Bepflanzung	200	3,1%			
Planungsgebiet gesamt	6.520	100,00%			
Fläche in ha (gerundet)	0,65				

12 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte Bayerischen Landesamtes für Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

13 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: BayernAtlas plus: <https://geoportal.bayern.de>, Themenbereiche Boden, Wasser, Schutzgebiete nach dem BNatSchG, Biotope, Denkmalatlas, abgerufen im November 2018
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Bayern, <http://www.umweltatlas.bayern.de>, Geologische Übersichtskarte Bayern M 1:200.000, abgerufen im November 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 8426, Stand: Oktober 2018
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-Web, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Biotopkartierung Flachland, abgerufen im November 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- em plan, Planung und Beratung im Immissionsschutz, Neusäß: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben Sonstiges Sondergebiet „Dorfgemeinschaftshaus/Wohnen/nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe“, Missen; Stand: 2/2019
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Missen-Wilhams, Stand 1996
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018
- Regionalplan der Region Allgäu (16), Neufassung 2007 inkl. der 3 Änderungen bis einschließlich 2018
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882)

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung in der Fassung vom xx.yy.2019, den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 14) und der Begründung (Seiten 1 bis 22) dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Missen-Wilhams, den

(Siegel)

.....

von Laer, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

.....

W. Daurer (Unterschrift)
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

.....

K. Wendt (Unterschrift)
Landschaftsarchitektin bdla