

Gemeinde Missen-Wilhams

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "KELLERWIESEN" MIT 1. TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KREUZWIESEN"

Satzung & Begründung

14. September 2016



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Kellerwiesen" mit 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen"

Satzung & Begründung

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Missen-Wilhams

Hauptstraße 45

87547 Missen



Telefon: 08320 228

Telefax: 08320 268

E-Mail: gemeinde@missen-wilhams.de

Web www.missen-wilhams.info

Vertreten durch: 1. Bgm. Hans-Ulrich von Laer

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Fabian Kirchner - M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den 14.09.2016

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung	3	
1	Präambel	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise und Baugrenzen	7
2.4	Verkehrsanlagen	8
2.5	Grünflächen	9
2.6	Ausgleichsflächen	10
2.7	Schallschutz	11
2.8	Sonstige Festsetzungen	13
3	Örtliche Bauvorschriften	14
3.1	Dachgestaltung	14
3.2	Weitere örtliche Festsetzungen	15
4	Hinweise	16
4.1	Pflanzempfehlungen	16
4.2	Sonstige Hinweise	17
Begründung	20	
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	20
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	21
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013	21
2.2	Regionalplan Allgäu	22
2.3	Flächennutzungsplan	23
2.4	Bebauungsplan „Kreuzwiesen“ (24.02.1976)	24
3	Das Baugebiet	25
3.1	Lage und Größe	25
3.2	Aktuelle Nutzung	26
3.3	Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	26
3.4	Altlastenverdachtsflächen und Bodeneigenschaften	27
3.5	Erschließung und ÖPNV	27
3.6	Landwirtschaftliche Immissionen	27
3.7	Lärmimmissionen und –emissionen	28

3.8	Bau- und Bodendenkmäler	29
4	Planung	29
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	29
5	Festsetzungskonzept	31
5.1	Art der baulichen Nutzung	31
5.2	Maß der baulichen Nutzung	33
5.2.1	Grundflächenzahl	33
5.2.2	Zulässige First- und Wandhöhen	33
5.2.3	Rohfußbodenoberkante (ROK)	33
5.3	Bauweise und Baugrenzen	35
5.4	Verkehrsflächen	36
5.5	Stellplätze	37
6	Örtliche Bauvorschriften	37
6.1	Dachgestaltung	37
6.2	Gestaltung der Grundstücke	38
7	Schallschutz	38
7.1	Straßenverkehrslärm	38
7.2	Kontingentierung nach DIN 45691	41
7.3	Angrenzende Nutzungen	42
8	Grünordnung	43
9	Bodenordnende Maßnahmen	43
9.1	Wasserversorgung	43
9.2	Schmutz- und Abwasserentsorgung	43
9.3	Strom- und Niederstromversorgung	44
9.4	Abfallentsorgung	44
10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich	44
10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	44
10.2	Eingriffsregelungen und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	45
11	Flächenbilanzierung	46

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren k	11
Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	44

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersicht des Plangebietes	20
Abbildung 2: rechtsgültiger Flächennutzungsplan	24
Abbildung 3: 7. Änderung des Flächennutzungsplans	24
Abbildung 4: Darstellung des Geltungsbereichs "Kellerwiesen" auf dem Bebauungsplan "Kreuzwiesen"	25
Abbildung 5: Übersichtslageplan der schalltechnischen Untersuchung (nach emplan 2016, Augsburg)	28
Abbildung 6: Variante A - Erschließung mit Hangdurchstich	30
Abbildung 7: Variante B - Erschließung mit Stichstraßen	30
Abbildung 8: Variante C - Erschließung mit Stich- und Durchgangsstraßen	30
Abbildung 9: schematische Darstellung der Hangsituation im nördlichen Bereich der Kellerwiesen	34
Abbildung 10: schematische Darstellung der Hangsituation im südlichen Bereich der Kellerwiesen	35
Abbildung 11: Darstellung ein- und zweiseitiger Wendehammer für Fahrzeuge mit bis zu 10,00 m Länge (z.B. dreiachsige Müllfahrzeuge)	36
Abbildung 12: Rasterlärmkarte aus Straßenverkehr im Tagzeitraum für Außenwohnbereiche (nach emplan 2016, Augsburg)	40
Abbildung 13: Darstellung der potentiellen Lärmfassaden	41
Abbildung 14: Übersichtsplan Kontingentfläche und Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 (nach emplan2016, Augsburg)	42

SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Missen-Wilhams den Bebauungsplan mit Grünordnung „Kellerwiesen“ mit 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Kellerwiesen“ mit 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. Flurstücke Fl.Nrn. 39 (TF), 50/9 (TF), „50/11, 52/1, 55, 55/1 (TF), 55/3, 55/4, 55/5, 55/20, 55/21, 55/22, 55/23, 59/64, 65 (TF), 65/7 und 100/10 (TF) (TF für Teilfläche) und hat eine Größe von 2,76 ha. Der Aufhebungsbereich der nicht durch eine Neuüberplanung durch den Bebauungsplan „Kellerwiesen“ betroffen ist umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 1, 39 (TF), 41 (TF), 50/11 (TF), 65 (TF), 65/3 (TF), 65/5, 65/6, 50/9 (TF) und 100/10 (TF), (TF für Teilfläche) und einer Größe von ca. 2,4 ha.

Der Geltungsbereich für Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich umfasst teilweise das Flurstück Fl.Nr. 818 der Gemarkung Wilhams.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Kellerwiesen“ mit 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____ mit Ausgleichsflächenplan.

Ergänzend ist die Begründung vom __.__.____ mit gesondertem Umweltbericht vom __.__.____ beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G v. 24. Juli 2015, GVBl. S. 296).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 Inhaltsübersicht, Art. 20a, 38, 46, 65, 121, 122 mWv 30.12.2015 (GVBl. S. 458).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Ausgefertigt

Missen-Wilhams, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Hans-Ulrich von Laer

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Kellerwiesen“ der Gemeinde Missen-Wilhams tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 05.09.1981 innerhalb des räumlichen Aufhebungsbereiches außer Kraft.

Missen-Wilhams, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Hans-Ulrich von Laer

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“, festgesetzt durch Satzung vom 24.02.1976 (mit Bekanntmachung vom 05.09.1981) außer Kraft.

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (nach § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

GEe

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten jeglicher Art,
- Freistehende Photovoltaikanlagen,
- Selbstständige Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Autoverwertungsanlagen, Schrottlager
- Gebrauchtwagenhandel mit Lagerplatz

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl,

- im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe): 0,6
- im allgemeinen Wohngebiet (WA): 0,4

WH =
6,00 m

Wandhöhe (WH)

zulässige Wandhöhe (WH), gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

- im allgemeinen Wohngebiet (WA I und WA II):
mindestens 4,40 – maximal 5,50 m
- im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe I: max. 6,00 m
- im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe II: max. 3,00 m

FH =
7,50 m

Firsthöhe (FH)

Maximal zulässige Firsthöhe (FH), gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

- im allgemeinen Wohngebiet (WA I und WA II): 7,50 m
- im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe I: 8,00 m

- im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe II: 5,00 m

ROK Rohfußbodenoberkante

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

WA I

Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt in Bezug auf die (nord)östlich angrenzende Erschließung ergibt die max. Rohfußbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses für die Bauparzellen in WA I.

WA II

Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt in Bezug auf die (süd)westlich angrenzende Erschließung + 2,60 m ergibt die max. Rohfußbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses für die Bauparzellen in WA II.

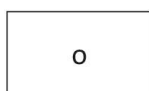
GEe I

Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt in Bezug zur St 2006 ergibt die max. Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses für die Bauparzellen im Bereich des GEe I.

GEe II

Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt in Bezug auf die nordöstlich angrenzende Erschließung ergibt die max. Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses für die Bauparzellen im Bereich des GEe II.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art 6 BayBO zu errichten. Für Gebäude in den Bereichen des eingeschränkten Gewerbes (GEe) gilt eine Bebauung mit einem Verhältnis von Länge zu Breite von mindestens 2:1. Wobei die Länge entlang der Hauptfirstrichtung bemessen wird.



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

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. 8 BayBO

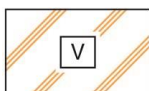
Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.



Umgrenzung von Flächen für oberirdische Garagen (GA)

Oberirdische Garagen (GA) / Carports sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig. Für die Errichtung von Garagen / Carports ist Art. 6 BayBO anzuwenden.

2.4 Verkehrsanlagen



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg

Die endgültige Lage des Fußweges im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist variabel.

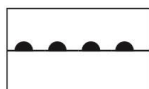


Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkfläche

Die Stellplätze und Fahrgassen sind in wasserdurchlässiger Form, in Splitt, Schotterrassen oder in Rasenpflaster, etc. auszuführen. Diese sind mit Bäumen bzw. mit Sträuchern gem. Pflanzempfehlung unter Ziffer 4.1 zu durchgrünen.



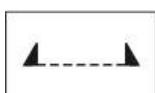
Straßenbegrenzungslinie



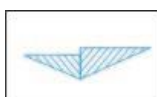
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

In diesem Bereich sind keine Zufahrten zulässig.

Außerhalb dieses Bereichs sind entlang der St 2006 bei der Errichtung von Grundstücksein- bzw. -ausfahrten die Sichtfelder für die Anfahr-sicht gemäß RAS 06 bei 50 km/h auf eine Länge von 70 m auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m (bezogen auf die Fahrbahn-oberkante) freizuhalten.



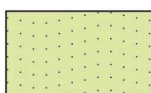
Bereich für Grundstücksein- und -ausfahrten



Sichtfeld

Nach RAS 06 bei 50 km/h in nördliche und südöstliche Richtung zur St 2006 mit Angabe der Schenkellängen in Meter. Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 cm (bezogen auf Fahrhahnoberkante) freigehalten werden.

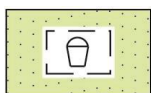
2.5 Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

Die Flächen sind von Bebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, Ausstellungstücken und Werbeanlagen freizuhalten und dienen der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung.

Es wird empfohlen Gehölze aus der Liste der Pflanzempfehlungen (S. Hinweise Ziffer 4.1) zu verwenden.



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz



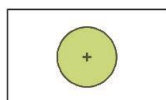
Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Begrünung der Randbereiche der Gewerbestandstücke.

Zu- und Einfahrtsbereiche bis zu 10 m für die anliegenden Grundstücke sind zulässig.

Je Bauparzelle sind min. 20 % der dafür vorgesehenen Nettofläche

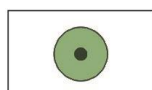
(Zufahrtsbereiche bereits abgezogen) mit Bäumen, Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (siehe Pflanzempfehlungen, Seite 16) zu bepflanzen.



Pflanzgebot für Laubbaum

In den privaten Grundstücken ist min. 1 Laubbaum min. II. Ordnung zu pflanzen. Es sind vorrangig Laubgehölze gemäß Pflanzempfehlung unter Ziffer 4.1 zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16 - 18 cm Stammumfang. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Eventuell ausgefallene Bepflanzungen sind zu ersetzen.

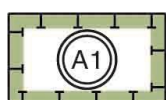
Die Lage der Baumpflanzungen auf den Grundstücken ist variabel.



Zu erhaltender Bestandsbaum

Diese Bäume sind zum Erhalt fachgerecht zu pflegen und bei etwaiger Fällung an gleicher Stelle und in gleicher Art wieder nach zu pflanzen. Die Mindestgröße der nach zu pflanzenden Bäume beträgt 18-20 cm Stammumfang.

2.6 Ausgleichsflächen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf einem Teil des Grundstückes Fl.Nr. 818 Gemarkung Wilhams werden gem. 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich festgesetzt:

- Im Bereich der südlichen Torfkante sind vereinzelt Fichten (ausgenommen Trauf-Fichten) zu entnehmen sowie Reisighaufen zur Habitatanreicherung für die Kreuzotter anzulegen.
- Im übrigen Wald sind vereinzelt Fichten zu entnehmen, sofern sie keine statische Funktion für Weiß-Tannen- oder Kiefern-Aufwuchs haben.
- Die Auswahl der zu entnehmenden Bäume sowie die Herstellung der Fläche haben im Beisein des zuständigen Revierförsters zu erfolgen.

- Die gesamte Fläche ist dauerhaft aus der intensiven Nutzung zu nehmen. Eine einzelbaumweise Entnahme bei Käferbefall ist zulässig.

Zielarten: Dreizehenspecht (*Picoides tridactylus*), Auerhuhn (*Tetrao urogallus*)

2.7 Schallschutz

L_{EK} tags

L_{EK} nachts

Gewerbegebiet GEel und GEe II

Für die Flächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Anlagen zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 von $LEK = 60 \text{ dB(A) / m}^2$ tags (6:00 h – 22:00 h), sowie ein Emissionskontingent von $L_{EK} = 45 \text{ dB(A) / m}^2$ nachts (22:00 h – 6:00 h) nicht überschreiten.

Ein Vorhaben, erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq LEK - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

Erfüllt, wobei sich LEK und LEK_{zus} nach Tabelle 7-1 ergeben. Die Berechnung von ΔL_j erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.



Für den im Plan dargestellten und im Folgenden benannten Richtungssektor k mit den Sektorbezeichnungen A erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 1 Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren k

Sektoren	Beginn°	Ende°	Emissionskontingent		Zusatzkontingent		Summenkontingent	
			L_{EK} in dB(A) / m ²		$L_{EK,zus}$ in dB(A) / m ²		$L_{EK} + L_{EK,zus}$ in dB(A) / m ²	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
A	142	268	60	45	5	5	65	50
B	268	142			-	-	60	45

Der Bezugspunkt der Kontingentierung besitzt die Koordinaten $x = 4359395$ und $y = 5274664$ im Gauß-Krüger-Koordinatensystem.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in der Gleichung (6) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK durch $LEK + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

Die anzuwendende DIN 45691:2006-12, ist bei der Gemeinde Missen-Wilhams zur Einsichtnahme hinterlegt.



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gewerbegebiet GEe I und GEe II

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998. Deren Einhaltung ist zusammen mit den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsunterlagen eines Bauvorhabens nachzuweisen.

Zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb des Gewerbegebietes GEe I und GEe II müssen innerhalb der lärmabgewandten Nordfassade untergebracht werden.

Für den Fall, dass aus zwingenden Gründen (Grundrissgestaltung) die Anordnung von lärmabgewandten Lüftungsfenstern nicht realisiert werden kann, ist ausnahmsweise eine Abweichung von der vorgenannten Orientierungspflicht zulässig, wenn schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Wohngebiet WA I und WA II

Zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude auf den Baugrundstücken Nr. 3 und Nr. 9 bis 15 im WA (Nummerierung siehe Abbildung 5, Seite 28 der Begründung) sind in den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Orientierungswert, nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr von 45 dB(A) eingehalten wird. Die von einer erforderlichen Orientierung betroffenen Fassaden sind dem Lageplan (siehe Abbildung 13, Seite 41 der Begründung) zu entnehmen.

Für den Fall, dass aus zwingenden Gründen (Grundrissgestaltung) die

Anordnung von lärmabgewandten Lüftungsfenstern nicht realisiert werden kann, ist ausnahmsweise eine Abweichung von der vorgeannten Orientierungspflicht zulässig, wenn schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

An den gekennzeichneten Fassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern diese keinen Aufenthaltsraum im Sinne der BayBO darstellen.

Die zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude auf den Baugrundstücken Nr. 1 und 2 im WA dürfen nicht innerhalb der Nord- und Westfassade untergebracht werden (Nummerierung siehe Abbildung 5, Seite 28 der Begründung).

Anforderungen an die Umfassungsbauteile

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in der jeweils gültigen Fassung. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der geltenden DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude im GEe I und GEe II nachzuweisen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 ergibt sich aus dem Beurteilungspegel für die Tagzeit gem. der Anlage 2.1, wobei zu den jeweiligen Werten 3 dB(A) hinzuzuaddieren sind.

Bei einer möglichen Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Baufeldern 1 und 2 im Wohngebiet WA gelten die Anforderungen der VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, in der jeweils gültigen Fassung. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der geltenden VDI 2719 zusammen mit den Antragsunterlagen nachzuweisen.

Das Nachweisverfahren ist auf Grundlage der mittleren Maximalpegel, gem. Anlage 4.1.2 bzw. 4.2.2 abzustellen. Als Innenraumpegel gelten hierfür für Wohnräume tagsüber 45 dB(A) und nachts 35 dB(A).

2.8 Sonstige Festsetzungen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kellerwiesen“

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

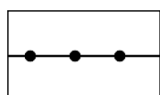


Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Aufhebung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen" bei gleichzeitiger Überplanung durch den Bebauungsplan "Kellerwiesen"



Nutzungsgrenze

Abgrenzung der unterschiedlichen Bemessung der Rohfußbodenoberkante (ROK)

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung



Zulässige Dachformen

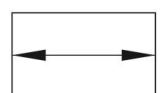
Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach (SD)

Eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen abweichende Dachformen (Pult- oder Flachdach) sowie auch vom Hauptkörper abweichende Dachneigungen (+/- 5° oder als Flachdach) aufweisen.



Dachneigung

Max. zulässige Dachneigung von 18° bis 26°



Hauptfirstrichtung, zwingend

Verdrehungen um bis zu 10° beidseitig zulässig

Dachüberstände

Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden min. 0,40 m bis max. 1,20 m, bei Anbauten, Garagen und Nebenanlagen min. 0,40 m bis max. 1,20 m auszuführen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in einheitlich roten, ziegelroten oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Wiederkehre und

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile

Zwerchgiebel	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): 3,0 m.- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.
Dachaufbauten	Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.
Solartechnische Anlagen	Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Für Indach-Systeme kann der Mindestabstand zu den Dachrändern unterschritten werden.

3.2 Weitere örtliche Festsetzungen

Stellplätze	Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone (10 m ab dem Fahrbahnrand der St 2006) sind keine Stellplätze zulässig. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
Einfriedungen	Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen dürfen 0,90 m nicht überschritten werden.
Stützmauern	Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig und sind dauerhaft zu begrünen. Auf Grund der heterogenen Topographie des Plangebietes und der zulässigen Freilegung des Untergeschosses sind zur Einhaltung der maximalen Geländeneigung von 1:2 Stützmauern bis zu 2,00 m ausnahmsweise zulässig. Im Bereich von Einmündungen

oder Kreuzungen dürfen 0,90 m nicht überschritten werden.

Nebenanlagen Je Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 50,00 m³ und eine Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.

Abgrabungen und Aufschüttungen Die Untergeschosse der Gebäude können auf der hangabgewandten Seite um 2,60 freigelegt werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind hierfür und zur Angleichung des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke im erforderlichen Maß zulässig.

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich wird eine maximale Geländeneigung von 1:2 festgesetzt.

Werbeanlagen Beleuchtete, blinkende und bewegliche Werbeanlagen sowie Werbefahnen und Banner sind unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

4 Hinweise

4.1 Pflanzempfehlungen

Pflanzliste Es wird empfohlen, im Bereich der Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Obsthochstämme

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommererlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
-----------	----------------

Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Hecken und Sträucher zur Ortsrandeingrünung:

Berberitze	Berberis vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgare
Stachelbeere	Ribes grossularia
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

4.2 Sonstige Hinweise

- Bauverbotszone** In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten gilt die Bauverbotszone für Hochbauten und Stellplätze innerhalb eines Abstandes von 10 m vom angedachten Fahrbahnrand der St 2006 (siehe Eintragung in Planzeichnung).
- Niederschlagswasserbeseitigung** Die verminderte Versickerungsfähigkeit des Bodens lässt eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt zu (siehe Geotechnischer Bericht, Baugrund Süd 2015). Anfallendes Niederschlagswasser wird daher soweit wie möglich auf den Grundstücken zurückgehalten (Zisternen). Eventuelle Überschüsse z.B. bei Starkregen-Ereignissen werden über ein Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer (Börlas-Bach) zugeleitet. Dafür sind die erforderlichen Nachweise entsprechend den maßgeblichen technischen Regelwerken (DWA M 153, A 117) noch vorzulegen. Darüber hinaus sollte ein bestimmter Anteil bereits in den privaten Grundstücken versickert wer-

Hinweise

den, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Versickerungen bzw. Einleitungen aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² können nach NwFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENGW bzw. TREN OG beachtet werden. Bei zu entwässernden Flächen, die größer 1.000 m² sind, ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

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.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

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.

Schallemissionen durch Gewerbelärm

Auf den westlich benachbarten Grundstücken mit der Flurnummer 43 und 52/1 befinden sich ein Parkplatz, eine Gaststätte und ein Lager der Brauerei. Aufgrund der einwirkenden Geräusche, insbesondere der durch den Parkplatzlärm verursachten Spitzenpegel, können die Aufenthaltsräume, welche ausschließlich Fenster innerhalb der Nord- und Westfassade aufweisen, nur mittels Stoßlüftung gelüftet werden. Es wird daher empfohlen, die Aufenthaltsräume, die nicht über Lüftungsmöglichkeiten innerhalb der Ost- und Südfassade verfügen, mit einer aktiven Lüftung zu versehen. Aufgrund der Pflicht zur architek-

tonischen Selbsthilfe der an den Bestand heranrückenden Bebauung sind die Nord- und Westfassade nicht als Immissionsorte nach TA-Lärm zu werten.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Missen-Wilhams 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.

BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Missen-Wilhams plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kellerwiesen“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ zur Entwicklung der Flächen zwischen der Ortsmitte und dem Wohngebiet „Kreuzwiesen“ und zur Anpassung der gemeindlichen Planungsziele an die aktuelle Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Das Ziel ist die Ausweisung von ca. 26 Wohngrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen sowie Gewerbegrundstücke für kleinteilige und nicht-störende Gewerbebetriebe entlang der St 2006. Eine angemessene Freiraumgestaltung mit öffentlichen Fußwegeverbindungen soll die räumliche Vernetzung des bestehenden Wohngebietes „Kreuzwiesen“, des künftigen Wohngebietes „Kellerwiesen“ und der Ortsmitte verbessern. Das Plangebiet liegt direkt an der Staatsstraße 2006 (Immenstadt i. Allgäu – Sibratshofen) zwischen dem Ortskern Missen und dem Neubaugebiet „Kreuzwiesen“. Die Wohnbebauung auf den Freiflächen ist teilweise bereits Gegenstand des Bebauungsplanes Kreuzwiesen und sieht die städtebauliche Anbindung des Wohngebiets Kreuzwiesen an den kompakten Ortskern vor.



Abbildung 1: Übersicht des Plangebietes

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern aus dem Jahr 2013 liegt die Gemeinde Missen-Wilhams landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Immenstadt i. Allgäu und Lindenberg i. Allgäu. Das nächstgelegene Oberzentrum Kempten ist ca. 30 km nordwestlich der Gemeinde gelegen.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm seit dem 1. September 2013 für Allgemeine ländliche Räume:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(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.

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 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.*

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Missen Wilhams steht diesen 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. Die Gemeinde Missen-Wilhams liegt somit in einer wachsenden Region.

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.*

Die geplanten Wohnbauflächen liegen auf einer Fläche die von Westen (Ortskern) und Osten (Wohngebiet Kreuzwiesen) her bereits von Wohnbauflächen benachbart ist. Für Teilbereiche des Geltungsbereiches gab es bereits einen Bebauungsplan (Kreuzwiesen). Die innerörtliche Freifläche gliedert sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und bietet daher ein hohes Potenzial für die Ziele der Innenentwicklung.

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.*

Auf Grund der Lage der Flächen innerhalb von Siedlungsstrukturen und dem Nutzungskonflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber dem Wohnen, wird diese Fläche anderen Flächen z.B. am Ortsrand vorgezogen. Weiterhin eignen sich die Flächen auf Grund der starken Hanglage nur eingeschränkt für die landwirtschaftliche Nutzung.

2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu wird die Gemeinde Missen-Wilhams als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß zu stärken ist, beschrieben und liegt nördlich der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Immenstadt i. Allgäu – Lindau. Ein Großteil der Gemarkung Missen-Wilhams wird als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Dies wird vom Geltungsbereich der gegenständlichen Planung jedoch nicht berührt.

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) *Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven, leer stehende Gebäude sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.*

Die Wohnbebauung steht diesen Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes der Region Allgäu nicht entgegen.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) stehen der Ausweisung entgegen:

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 innerhalb von Siedlungsstrukturen und dem Nutzungskonflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber dem Wohnen, wird diese Fläche anderen Flächen z.B. am Ortsrand vorgezogen. Weiterhin eignen sich die Flächen auf Grund der starken Hanglage nur eingeschränkt für die landwirtschaftliche Nutzung.

2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams stellt für das Plangebiet bereits ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dar. Durch das Plangebiet verläuft von Nordosten nach Südwesten entlang der Hangkante und entlang der Staatsstraße 2006 ein Grünzug und Flächen für Anpflanzungen. Weiterhin liegt im Gebiet eine Trasse für oberirdische Hauptversorgungsleitungen.

Die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbeflächen im südlichen Bereich entlang der Staatsstraße 2006, erfordert nach § 8 Abs. 2 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde Missen-Wilhams strebt in einem Parallelverfahren die 7. Änderung des aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplans an. Ausgewiesen werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO auf einer Fläche von ca. 0,45 ha entlang der Staatsstraße. Die Beschränkung der Gewerbeflächen bezieht sich auf den Störungsgrad der zulässigen Betriebe. Es sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Der Grünzug entlang der Straße bleibt erhalten.

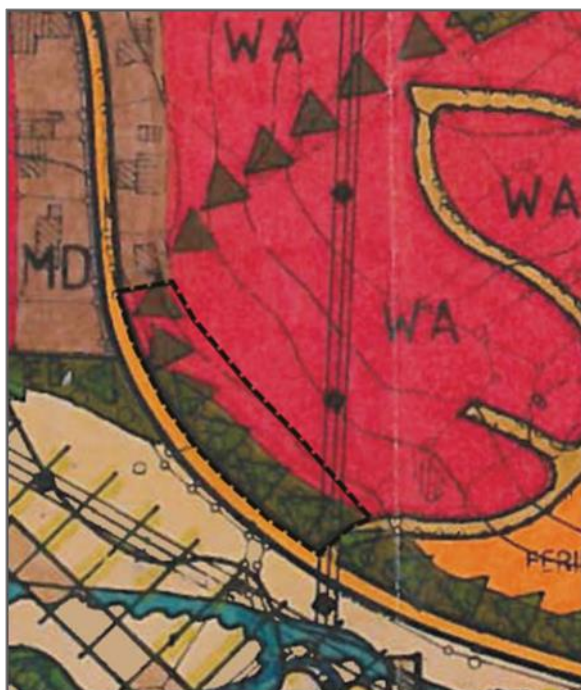


Abbildung 2: rechtsgültiger Flächennutzungsplan

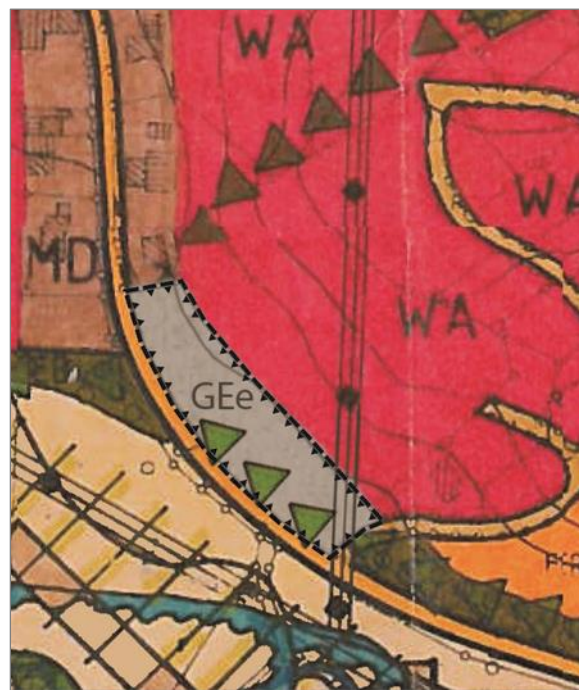


Abbildung 3: 7. Änderung des Flächennutzungsplans

2.4 Bauungsplan „Kreuzwiesen“ (24.02.1976)

Für angrenzende Bereiche und Teilbereiche des aktuellen Plangebietes liegt der Bauungsplan „Kreuzwiesen“ in der Fassung vom 24.02.1976, mit Bekanntmachung vom 05.09.1981 vor. Dieser sieht in den betroffenen Bereichen Flächen für allgemeines Wohnen, Kirchgrundstücke, Park- und Friedhofsanlagen sowie einen Gartenbaubetrieb vor. Die Planzeichnung des Bauungsplanes „Kreuzwiesen“ zeigt im Bereich um das Flurstück Fl.Nr. 55 als nachrichtliche Kennzeichnung einen fortführenden Bauungsvorschlag auf. Für diesen Bereich ist der Erschließungsanschluss an der Straße „Kreuzwiesen“ (Hausnr. 5 / 7) bereits festgesetzt. Diese Nutzungen wurden seit der Planaufstellung zum großen Teil nicht realisiert und entsprechen in Teilen nicht mehr den Planungszielen der Gemeinde Missen-Wilhams.

Der Bauungsplan „Kreuzwiesen“ wird mit dem vorliegenden Bauungsplan in Teilen überplant und somit in den betroffenen Bereichen des Geltungsbereiches des Bauungsplanes mit Grünordnung „Kellerwiesen“ aufgehoben. Dies betrifft die Grundstücke Fl.Nrn.50/9, 50/11 (TF), 52/1 (TF), 55/3 (TF), 55/4 (TF), 55/5 (TF), 59/64 (TF), 65 (TF), 65/7 und 100/10 (TF) (TF für Teilfläche) mit einer Größe von ca. 0,7 ha. Weitere Teile des Bauungsplans „Kreuzwiesen“ entsprechen nicht mehr der Zielsetzung der Gemeinde und werden aufgehoben. Dies betrifft die Grundstücke Fl.Nrn. 1, 39 (TF), 41 (TF), 50/11 (TF), 65 (TF), 65/3 (TF), 65/5, 65/6, 50/9 (TF) und 100/10 (TF), (TF für Teilfläche) mit einer Größe von ca. 2,4 ha. Der Aufhebungsbereich ist in der Planzeichnung mit einer Schraffur innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes „Kellerwiesen“ dargestellt.

In den weiteren Teilbereichen gilt der aktuell rechtsgültige Bauungsplan „Kreuzwiesen“ weiterhin.

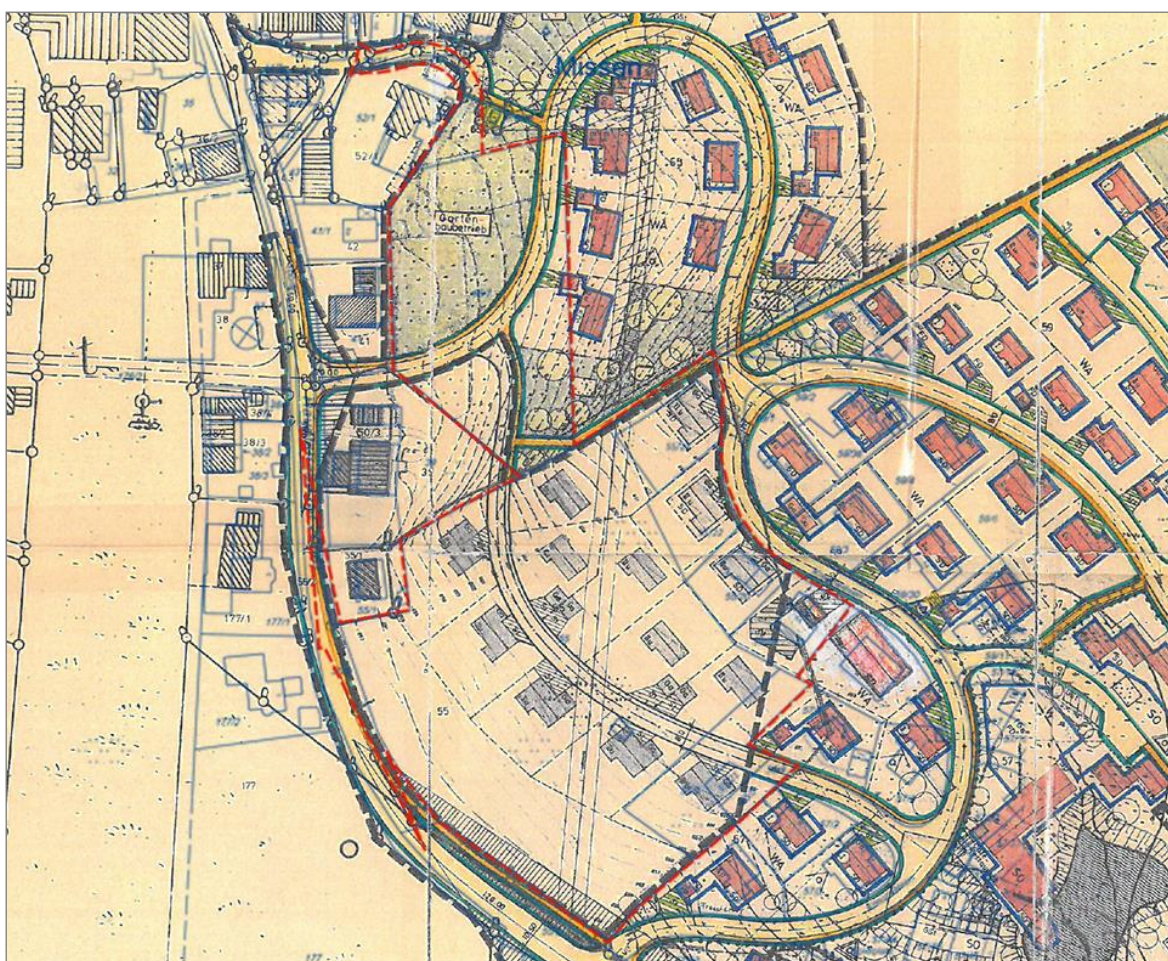


Abbildung 4: Darstellung des Geltungsbereichs "Kellerwiesen" auf dem Bebauungsplan "Kreuzwiesen"

3 Das Baugebiet

3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 39 (TF), 50/9 (TF), 50/11, 52/1, 55, 55/1 (TF), 55/3, 55/4, 55/5, 55/20, 55/21, 55/22, 55/23, 59/64, 65 (TF), 65/7 und 100/10 (TF) (TF für Teilfläche) und hat eine Größe von 2,76 ha. Das Baugebiet grenzt im Südwesten an die St 2006, im Südosten an das Baugebiet „Kreuzwiesen“, im Westen an den Ortskern Missen und im Nordosten an landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Gebiet liegt an einem südwestlich einfallenden Hang und misst einen Höhenunterschied vom höchsten Punkt im Nordosten (877 m ü. NN) bis zum tiefsten Punkt an der St 2006 im Südwesten (851 m ü. NN) von 26 m. Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Fl.Nr. 55 verläuft ein markanter nach Norden steil abfallender Geländesprung.

3.2 Aktuelle Nutzung

Der überplante Bereich wird derzeit als Grünlandfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im nördlichen Bereich bestehen auf den Grundstücken 55/20 und 55/23 bereits Wohnbauten. Diese sind im Einverständnis mit dem Landratsamt Oberallgäu (Mitteilung vom 07.03.2013) im Vorgriff auf einen aufzustellenden Bebauungsplan unter bestimmten Anforderungen genehmigt worden. Diese Übereinkunft besteht für das unbebaute Grundstück 55/22 sowie die bereits bebauten Grundstücke 55/20 und 55/23.

3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Das Untersuchungsgebiet liegt im südlichen Teil der Allgäuer Faltenmolasse, das während und am Ende der letzten Eiszeit durch den Rhein- bzw. Illergletscher überprägt wurde. Im geplanten Neubaugebiet selbst wird der tiefere Untergrund von den tertiären Ablagerungen der Unteren Süßwassermolasse, den sogenannten „Weißbachschichten“ geprägt, die durch das Auftreten von sandigen sowie tonig-mergeligen Fazies gekennzeichnet ist. Darüber lagerten sich rißeiszeitliche Glazialsedimente, die sogenannte „Altmoräne“ ab. Ausschließlich im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes werden die Altmoränenablagerungen von feinkornreichen Talablagerungen („Bachkegelablagerungen“) überprägt. Nach dem endgültigen Eistrückzug waren die Glazialsedimente einer intensiven Verwitterung ausgesetzt und es bildete sich eine lehmige Verwitterungsdecke aus. Ein Ober- bzw. Mutterboden schließt die natürliche Schichtenfolge zur Geländeoberfläche hin ab.

Nach dem geotechnischen Bericht (Baugrund Süd 2015) wird das Untersuchungsareal flächig von einer rund 0,20 bis 0,50 m mächtigen, nicht tragfähigen Oberbodenauflage bedeckt. Es schließt sich eine 0,80 bis 3,80 m mächtige, gering tragfähige Verwitterungsdecke (Sand-Schluff-Gemisch) an. Im nördlichen Bereich der Fl.Nr. schließt sich der Verwitterungsdecke ein rund 1,80 m mächtiger Horizont von lehmigen bzw. kiesigen Talablagerungen an. Die Talablagerungen (Tallehm bzw. Talkies) sind als sehr witterungsempfindlich und gering bis mäßig tragfähig einzustufen. In den weiteren Bereichen folgt der Verwitterungsdecke eine 0,20 bis 1,00 m mächtige Schicht von Moränenkiesen mit teilweiser guter Tragfähigkeit („Altmoränenablagerungen“). Die im Untersuchungsgebiet auftretenden Sedimente der Unteren Süßwassermolasse unterteilen sich in eine tonige und eine sandige Fazies. Die tonige Fazies stellt in mindestens steifer Konsistenz einen tragfähigen Baugrund dar. Im Bereich des Flurstücks Fl.Nr. 55 sind zwischen 2,00 und 4,00 m unter der Geländeoberkante Sandsteine der Unteren Süßwassermolasse zu erwarten. Diese Feinsandsteine besitzen gute bis sehr gute Tragfähigkeitseigenschaften und stellen ein setzungsarmes Gründungssubstrat dar.

Im gesamten Untersuchungsraum liegen weder Still- noch Fließgewässer, auch im direkten Umfeld existieren keine Oberflächengewässer. Auch liegen weder Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche im Untersuchungsraum.

Zusammenfassend wird empfohlen, zur Abnahme von Gründungssohlen den Unterzeichner des Berichtes heranzuziehen. Zudem wird angeraten eine objektspezifische, ergänzende Baugrunderkun-

derung bei Bebauung der einzelnen Grundstücke durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen. (BauGrundSüd: Geotechnischer Bericht, 30.10.2015)

3.4 Altlastenverdachtsflächen und Bodeneigenschaften

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wieder erwarten doch Alttablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.

Weiterhin zeigen die Ergebnisse der Analytischen Aushubvorbewertung (12.11.2015, siehe BauGrund Süd), dass die Mischproben aus dem südlichen Teilbereich der Verwertungskategorie Z 0 zuzuordnen sind und uneingeschränkt abgelagert bzw. verwertet werden können. Die Proben aus dem nördlichen Teilbereich sind auf Grund des leicht erhöhten Schwermetallgehaltes im Feststoff (Nickel = 65 mg/kg) der Verwertungskategorie Z 1.1 zuzuordnen. Der Boden ist gemäß Eckpunktepapier Bayern (Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, 2001) unter den Bedingungen der o.g. Kategorie zu verwerten (BauGrundSüd: Geotechnischer Bericht, 30.10.2015).

3.5 Erschließung und ÖPNV

Anknüpfungspunkte an die örtliche Erschließung sind die „Dorfstraße“ für den Bereich „Lederle“ über die Ortsmitte, die St 2006 für den westlichen Bereich der „Kellerwiesen“ und die Straße „Kreuzwiesen“, welche bereits in der Planung vom 24.02.1976 als wesentlicher Erschließungsansatz für den östlichen Bereich der „Kellerwiesen“ vorgesehen war. Die Straßen münden jeweils auf die St 2006 in Richtung Immenstadt –Sibratshofen.

Eine ÖPNV Haltestelle der Linie Immenstadt – Missen – Seltmans –(Weitnau – Kempten) befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit am Gasthaus „Schäffler“ (je nach Standort 120 – 350 m).

3.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Nordosten angrenzende Fläche wird voraussichtlich und entgegen den Darstellungen im Flächennutzungsplan auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung zu keinen Einschränkungen des Baugebiets oder zu schädlichen Umwelteinwirkungen führt, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten und zu dulden sind.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 37 und 176/2 westlich der Ortsdurchgangsstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher den nicht überplanten Gebäuden westlich des Plangebietes die Prägung eines Dorfgebietes (MD) verleiht. Die geschlossene Güllegrube ist etwa 60 m und die Ostfassade des Stalls ca. 70 m von der Baugrenze des Plangebietes (WA) entfernt. Aufgrund des Abstandes und der Tatsache, dass sich bestehende Wohnungen im Dorfgebiet (MD) erheblich näher am landwirtschaftlichen Betrieb befinden ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Gerüche aus der Landwirtschaft auftreten werden. Sollten

hin und wieder Gerüche im Plangebiet auftreten (so z.B. bei Entleerung der Güllegrube), so sind diese von den Bewohnern an der Nahtstelle zwischen WA und MD als ortsüblich zu dulden.

3.7 Lärmimmissionen und –emissionen

Auf das Plangebiet wirken einerseits die Schallimmissionen aus der Hauptstraße St 2006 ein. Andererseits befinden sich zum Teil angrenzend bestehende Nutzungen aus Gewerbe- und Gastronomiebetrieben.

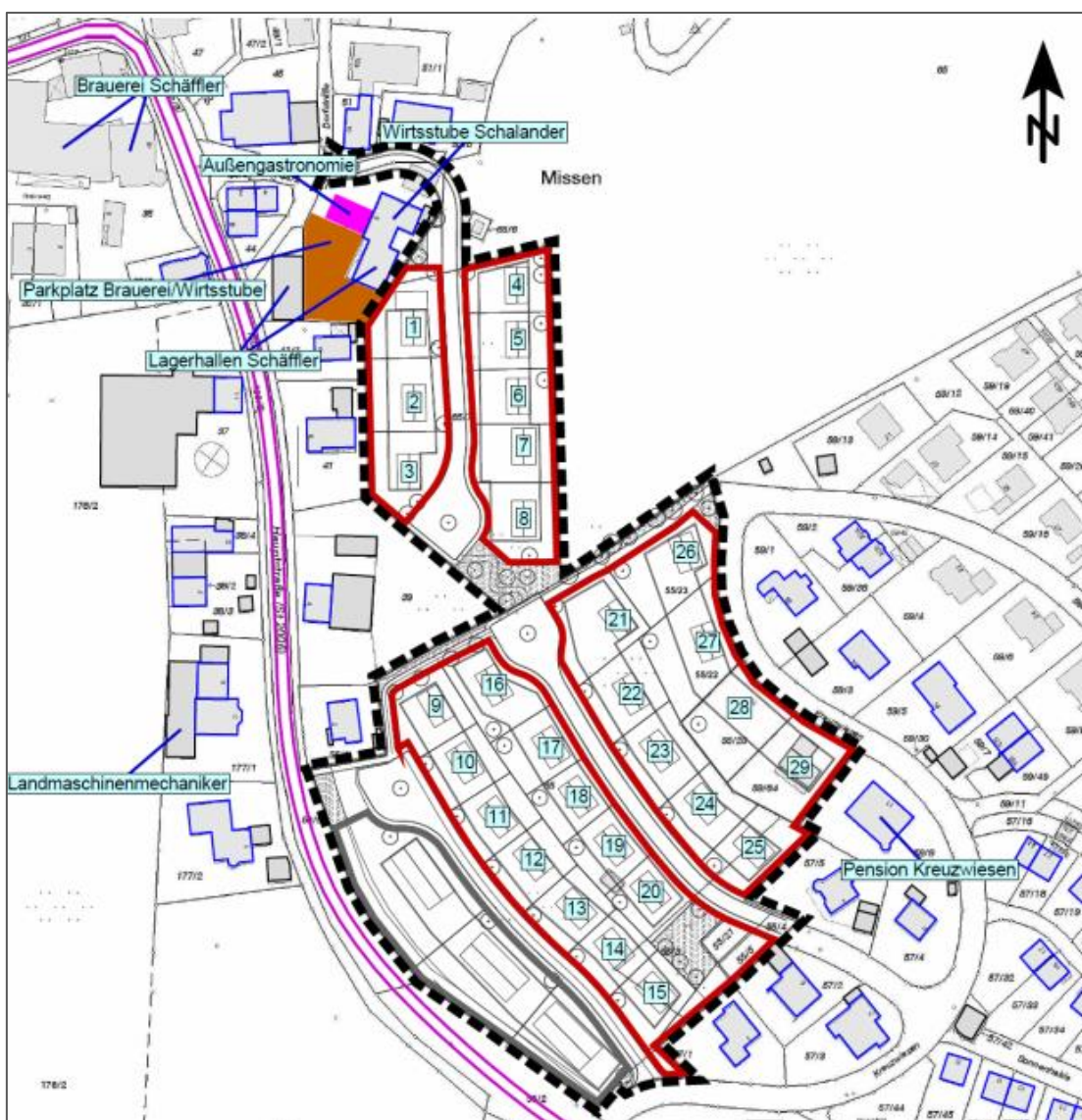


Abbildung 5: Übersichtslageplan der schalltechnischen Untersuchung (nach emplan 2016, Augsburg)

Im Osten und Südosten liegt das Bebauungsplangebiet „Kreuzwiesen“. Als Art der baulichen Nutzung ist dort allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Flächen im Westen und Nordwesten existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit erfolgt in Anlehnung an den Flächennutzungsplan, als Dorfgebiet, was der Art der tatsächlichen Nutzung entspricht. Neben

Wohnbebauung befinden sich dort u. a. gewerbliche Nutzungen, wie die Wirtsstube „Schalander“ mit einer Außenbewirtschaftungsfläche für rd. 80 Gäste im Nordwesten sowie Lagerhallen der Brauerei „Schäffler“ (FINrn. 52/1 und 43). Westlich der St 2006 liegt die Landmaschinenwerkstatt „Milz“. Im Osten befindet sich die Pension „Kreuzwiesen“ auf der FINr. 59/9.

Gleichzeitig induziert die vorgesehene gewerbliche Fläche eine schallrelevante Außenwirkung, die Regelungen sowohl innerhalb des Bebauungsplangebiets als auch außerhalb der Flächen erfordern.

Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005 erforderlich. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist die Definition von Emissionskontingenten nach DIN 45691 erfolgt (siehe Ziffer 7).

3.8 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. In der Satzung wird unter Ziffer 4.2 „Hinweise“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

4 Planung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Planung verfolgt die bauliche Entwicklung auf der innerörtlichen Fläche (Kellerwiesen, ehem. Lederle) und eine optimiert räumliche und funktionale Anbindung des Baugebietes „Kreuzwiesen“ an die Ortsmitte des Ortes Missen. Bereits im Bebauungsplan „Kreuzwiesen“, in der Fassung vom 24.02.1976, ist diese Zielstellung ablesbar. Auf Grund veränderter Rahmenbedingungen (z.B. Grundstücksverfügbarkeit, Erschließung) ist die angedachte Konzeption mittel- bis langfristig nicht umsetzbar. Der Gemeinderat Missen-Wilhams hat daher das Ziel gefasst, im Bereich der Kellerwiesen einen Bebauungsplan aufzustellen und die betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ zu überplanen und damit aufzuheben. Grundlegende städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes „Kellerwiesen“ ist eine optimale Flächenausnutzung mit möglichst geringem Erschließungsanteil für eine überwiegende Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Im Vorfeld der vertiefenden Planung wurden dazu verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet und diskutiert:

Die grundsätzliche Überlegung war die Untersuchung der Machbarkeit eines Durchstiches der Hangkante in Nord-Süd-Richtung zur verkehrlichen Entlastung des Anschlusses der Straße „Kreuzwiesen“ an die St 2006. Die **Variante A** berücksichtigt somit eine durchgehende Erschließungsstraße vom Baugebiet „Kreuzwiesen“ bis zum Anschluss an die Ortsmitte im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Sie würde zu einer Entlastung der bisher einzigen, steilen Anbindung an die St 2006 führen und eine zweite Möglichkeit schaffen, das Baugebiet anzubinden. Die kürzere Anbindung des gesamten Baugebietes Kreuzwiesen an die Ortsmitte würde jedoch Abkürzungsverkehr verursachen, der sich auf die Qualität der Ortsmitte und des neuen Wohngebiets negativ auswirken wird. Weiterhin wäre

der Durchstich nur mit einem tiefen Geländeeinschnitt umsetzbar, der bis zu 6 m Abgrabungen im Bereich der Hangkante mit sich zieht. Diese Geländemodellierung würde sich nachteilig auf die Erschließung und Bebaubarkeit der Grundstücke auswirken. Weiterhin würde die erhöhte Hanglage des Gebietes die entstehenden Eingrabungen weit über den Ortsbereich sichtbar erscheinen lassen.



Abbildung 6: Variante A - Erschließung mit Hangdurchstich



Abbildung 7: Variante B - Erschließung mit Stichstraßen

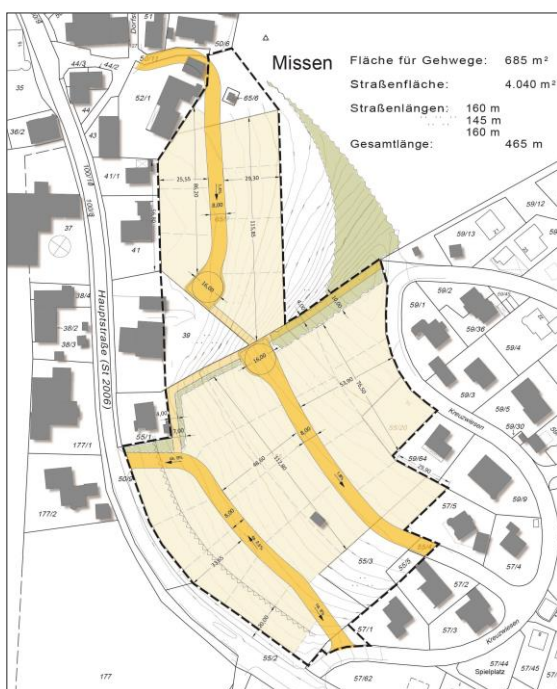


Abbildung 8: Variante C - Erschließung mit Stich- und Durchgangsstraßen

Die **Variante B** sieht drei voneinander unabhängige Stichstraßen zur Erschließung des Baugebietes vor. Nur der nördliche Bereich der Neubebauung (ehem. Lederle) mit ca. 8 Baugrundstücken wird dabei an die Ortsmitte (Dorfstraße) angebunden. Die Ortsmitte wird dadurch nur unwesentlich belastet. Allerdings verbleibt die steile Anbindung der Baugebiete Kreuzwiesen und Teile der Kellerwiesen als einzige Zufahrtsmöglichkeit von der St 2006. Jedoch erfordern die Erschließungsstiche eine deutlich geringere Geländemodellierung und fügen sich besser in das vorhandene Gelände ein. Aus städtebaulicher Sicht sind die deutlich geringeren Erdbewegungen anzustreben, sowie die ebenfalls bessere Bebaubarkeit der Grundstücke und die günstigeren Kosten für die Bauherren vorzuziehen.

Die **Variante C** wurde alternativ zu Variante B entworfen und sieht einen Anschluss für die südlichen Bauflächen direkt an die St 2006 an im westlichen Bereich vor. Diese Erschließung ist jedoch nicht als Stich angedacht, sondern schließt im östlichen Bereich an die Straße Kreuzwiesen an. Wesentliches Ziel ist dabei das Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt St 2006 und Kreuzwiesen zu vermeiden. In weiteren Diskussionen entschloss sich der Gemeinderat die Variante C als Grundlage für die Erschließung zu wählen, mit der Maßgabe, dass auch die südwestliche Erschließung als Erschließungstich mit Wendehammer im südöstlichen Bereich geplant wird.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden in der Art eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Diese sollen ausdrücklich der Funktion des Wohnens dienen. Ergänzende Funktionen wie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig.

Als Ergänzung zu dem Angebot an Ferienhäusern und – wohnungen im benachbarten Gebiet und durch die Stellung Missens als beliebtes Urlaubsziel sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 nur ausnahmsweise zulässig. Die Gemeinde bevorzugt Nutzungen dieser Art im Bereich des Gemeindezentrums oder in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte.

Analog zu den rechtsgültigen Erweiterungen des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 – 5 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes „Kellerwiesen“ (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die Gemeinde bringt damit zum Ausdruck, dass diese Nutzungen in den Wohngebieten aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind.

Schalltechnische Untersuchungen haben ergeben, dass insbesondere der Orientierungswert nach DIN 18005 in der Tagzeit und in jedem Fall die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV für Wohnbebauung im unmittelbaren Bereich zur St 2006 ohne aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nicht eingehalten werden können. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme wie z.B. eine 2 m hohe Lärmschutzwand im Bereich des Ortseinganges zum Schutz der dahinter liegenden Wohnbebauung beeinträchtigen eine städtebaulich attraktive Ortsgestaltung jedoch negativ.

Entgegen dem § 50 BImSchG wird, wie bereits die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes verdeutlicht ein Gewerbegebiet im direkten Anschluss an ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der § 50 BImSchG sieht für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vor, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Eine Bauleitplanung ist daher regelmäßig verfehlt, wenn sie - unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG - dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht soweit

wie möglich vermieden werden. Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung.

Die Gemeinde Missen-Wilhams hat sich eingehend mit der Problemstellung des Nebeneinanders von Gewerbeflächen und dem allgemeinen Wohnen dienende Flächen auseinandergesetzt. Das Gewerbegebiet wird mit einer Beschränkung der Zulässigkeit für „nicht störende Gewerbebetriebe“ belegt. Somit unterscheidet es sich von einem Mischgebiet lediglich dadurch, dass eine allgemeine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist, während ein Mischgebiet zugleich dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben dient. Was den Störungsgrad der in einem in dieser Weise eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebe betrifft, besteht dagegen zu einem Mischgebiet kein Unterschied. Das Nebeneinander eines solchen Gebietes und eines allgemeinen Wohngebietes verstößt deshalb ebenso wenig gegen den städtebaulichen Grundsatz, wonach in der Nutzung und in den Immissionsauswirkungen miteinander unverträgliche Baugebiete möglichst räumlich voneinander zu trennen sind, wie etwa das Nebeneinander eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes. Auf die Ausweisung eines Mischgebietes das den Vorgaben des nördlich angrenzenden Dorfgebietes entsprechen würde, ist bewusst verzichtet worden. Die in einem solchen Gebiet zulässigen Nutzungen zum Wohnen und zur Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe stehen als gleichwertige Funktionen mit der Folge nebeneinander, dass keine der beiden Nutzungsarten quantitativ überwiegen darf. Eine tatsächliche Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe ist ohne strenge baurechtliche Vorgaben im Vollzug in der Dimension des Plangebietes nicht endgültig zu gewährleisten. Daher und auf Grund bereits nachgefragter Gewerbegrundstücke setzt sich die vorliegende Planung das Ziel Flächen für eingeschränktes Gewerbe im Anschluss an Flächen für allgemeines Wohnen auszuweisen. Es sind in Bezug zur Lärmkontingentierung nur das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Auf Grund des geringen Störgrades des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Aussagen zum passiven Schallschutz an Wohnungen in diesem Bereich, sind Betriebsleiterwohnungen gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 BauNVO allgemein zulässig. Dies fördert eine Mischung des Gebietes im Anschluss an das nördlich ausgewiesene Dorfgebiet (MD).

Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen werden gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe mit einem örtlichen Angebot sollen sich in einer funktions- und nutzungsgemischten Ortsmitte ansiedeln. Die Entwicklung von nahversorgungsrelevanten Einrichtungen am Ortsrand der Gemeinde Missen-Wilhams ist nicht im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Ortskernes.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Wohnnutzung nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, letztere durch negative städtebauliche Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden auf Grund der besonderen Lage am Ortseingang auch freistehende Photovoltaikanlagen, selbstständige Lagerplätze, Autoverwertungsanlagen, Schrottlager sowie

Gebrauchtwagenhandel mit Lagerplatz ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden das Ortsbild am Ortseingang negativ beeinträchtigen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40. Bei Anwendung des § 19 Abs. kann diese Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden.

5.2.2 Zulässige First- und Wandhöhen

Die Wandhöhe für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet beträgt ab der Oberkante Rohfußboden mindestens 4,40 und maximal 5,50 m und die Firsthöhe beträgt 7,50 m ab der Oberkante Rohfußboden. Die Festsetzung von zulässigen Wand- und Firsthöhen verfolgt ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild an dieser dominanten Ortslage.

Im benachbarten Wohngebiet hat sich gezeigt, dass der dortige Festsetzungskatalog nicht mehr den Anforderungen an heutige Wohnstandards entspricht. Die Festsetzungen einer eingeschossigen Bauweise mit niedrigem Kniestock im ausgebauten Dachgeschoss führten vermehrt dazu, dass ein Raumverlust in den Dachgeschossen mittels überdimensionierten Dachaufbauten ausgeglichen wurde und Befreiungen erteilt werden mussten.

Die Wandhöhe von mindestens 4,40 und maximal 5,50 m sowie die Firsthöhe von 7,50 m ermöglichen eine zweigeschossige Bauweise ohne in Bezug auf das benachbarte Baugebiet wesentlich höher und dominanter zu wirken. Das Mindestmaß der Wandhöhe soll flach dimensionierte Baukörper mit geringem Kniestock verhindern. So ist die Mindestwandhöhe ausgelegt um beispielsweise dem Erdgeschoss ein Geschoss mit einem Kniestock von mindestens 1,60 m folgen zu lassen.

Weiterhin ermöglichen die Wandhöhen auch im Obergeschoss Fenster in den Wandflächen, was erhebliche Vorteile für Belichtung und energieeffizientere Standards schlussfolgert.

5.2.3 Rohfußbodenoberkante (ROK)

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses als Höhenbezugspunkt für die First- und Wandhöhen ist anhand der angrenzenden Erschließungsstraßen zu ermitteln. Auf Grund der Hanglage und des Verlaufs der Erschließung kommt es zu einer differenzierten Ermittlung der Rohfußbodenoberkante. Diese hat eine harmonische Staffelung der Baukörper mit einheitlicher Ausrichtung am natürlichen Gelände und entlang der Höhenlinien zum Ziel.

Für die Baugebiete **WA I** die südlich bzw. westlich an die neu zu errichtenden Erschließungsstiche (bzw. an die vorhandene Erschließungsstraße „Kreuzwiesen“) angrenzen, ist die Rohfußbodenober-

kante gleich dem Höhenbezugspunkt der für die jeweilige Bauparzelle in Bezug zur Straßenbegrenzungslinie ausgemittelt wurde. Sie wird ermittelt, indem die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert werden und die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt werden. Die Topografie des Geländes und das Erschließungssystem ermöglichen, dass sich das Erdgeschoss ebenerdig zur Straße orientiert und dass das Untergeschoss zur hangabgewandten Seite mit Bezug zum privaten Freibereich freigelegt wird.

Für die Baugebiete **WA II** die nördlich an die neu zu errichtenden Erschließungsstiche angrenzen, ergibt sich die max. Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses aus dem ausgemittelten Höhenbezugspunkt zur Straßenbegrenzungslinie (siehe oben) und zuzüglich der Höhe eines Untergeschosses von + 2,60 m. Die Topografie des Geländes und das Erschließungssystem ermöglichen, dass sich hier das Untergeschoss ebenerdig zur Straße orientiert. Die Rohfußbodenoberkante liegt hier also um die Höhe des Untergeschosses einschließlich aller Bauteile um 2,60 m höher. Das Gelände ist so zu gestalten, dass das Erdgeschoss zur hangzugewandten Seite ebenerdig ausläuft.

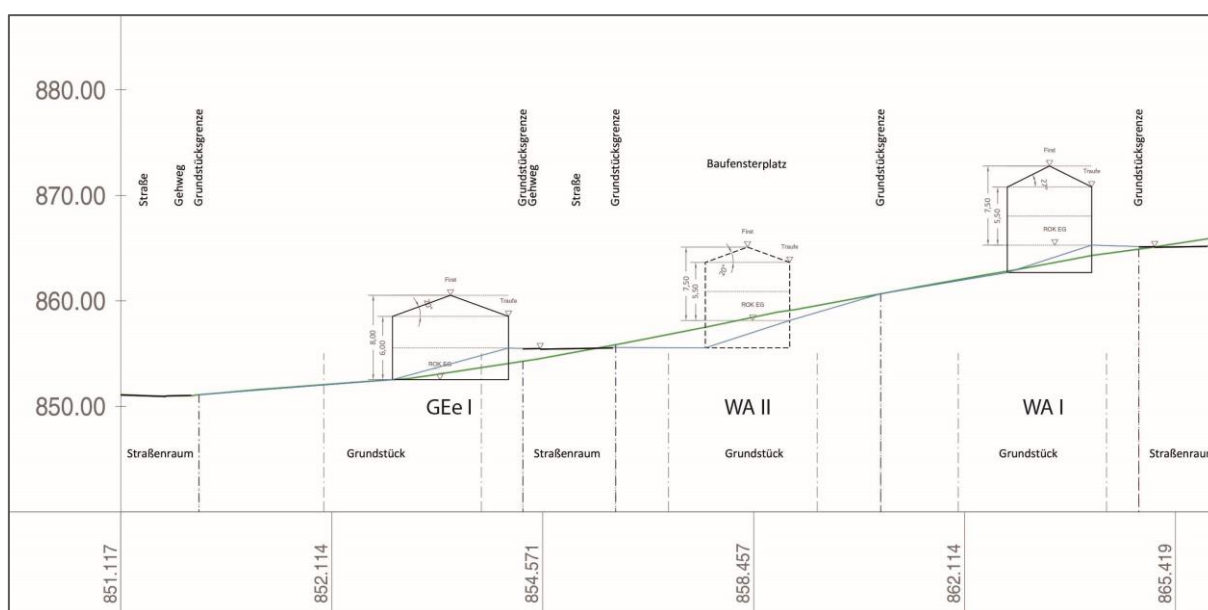


Abbildung 9: schematische Darstellung der Hangsituation im nördlichen Bereich der Kellerwiesen

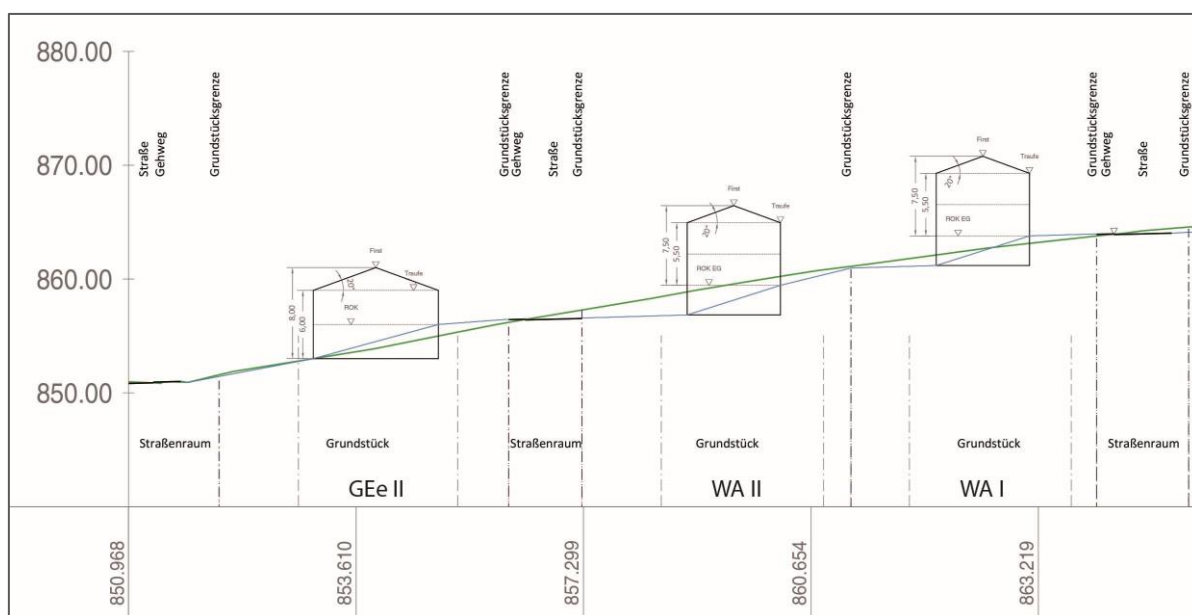


Abbildung 10: schematische Darstellung der Hangsituation im südlichen Bereich der Kellerwiesen

Für das Baugebiet **GEE I** ist die gleiche Vorgehensweise wie für das Baugebiet **WA I** anzuwenden. Hier ändert sich lediglich, dass die südlich angrenzende St 2006 den Bezug für die Rohfußbodenoberkante ergibt.

Für das Baugebiet **GEE II** ist die gleiche Vorgehensweise wie für das Baugebiet **WA I / GEE I** anzuwenden. Hier ändert sich lediglich, dass die nördlich angrenzende neu zu errichtende Erschließungsstraße den Bezug für die Rohfußbodenoberkante ergibt.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offen Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand (ausgenommen Doppelhäuser) gem. Art. 6 BayBO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche hinausgehen. Dadurch entsteht eine zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art 6 Abs. 8 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone etc.) außer Betracht bleiben.

Für Gebäude in den Bereichen des eingeschränkten Gewerbes gilt eine Bebauung mit einem Verhältnis von Länge zu Breite von mindestens 2:1. Wobei die Länge entlang der Hauptfirstrichtung bemessen wird. Dies hat zum Ziel, dass zur St 2006 hin eine ortstypisch dichtere Bebauung entsteht, welche die dahinterliegende Wohnbebauung vor Lärmimmissionen der Staatsstraße schützen kann.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen (GA) und Carports innerhalb der Baufenster sowie auch innerhalb der Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen zulässig.

Weiterhin ist je Baugrundstück außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 50,00 m³ und eine Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstiche sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen zu gestalten. Im Bereich der Kellerwiesen haben die Verkehrsflächen eine Breite von bis zu 8 m. Diese dient einem Bankettstreifen von 1,50m, Parkständen im Straßenraum von 2,50 m und einer Fahrbahn von 4 m. Da nicht auf voller Länge Parkstände im Straßenraum untergebracht werden, kann der Raum für die Errichtung von Bauminseln oder auch der Schneeablagerung dienen. Auf Grund der überwiegenden Müllentsorgung in der Gemeinde Missen-Wilhams durch dreiachsige Müllfahrzeuge werden am Ende der Erschließungsstiche entsprechende Wendeanlagen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Straßen in Form von Wendehämmern für das Wohngebiet Kellerwiesen vorgesehen (siehe Abbildung 11). Die Wendehämmer erlauben den Wendevorgang mit einem einmaligen Rückstoßen. Nach RAS 06 werden somit ein zweiseitiger Wendehammer und zwei einseitige Wendehämmer vorgesehen.

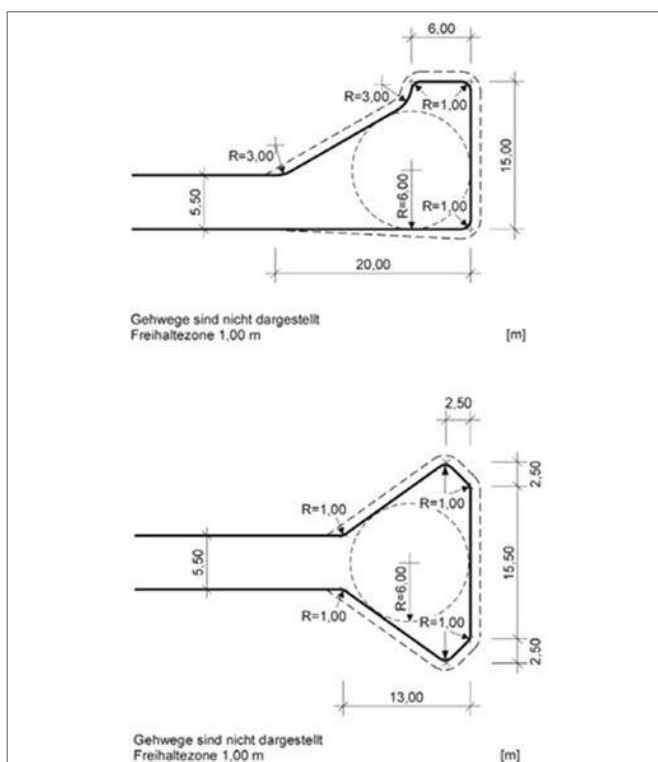


Abbildung 11: Darstellung ein- und zweiseitiger Wendehämmer für Fahrzeuge mit bis zu 10,00 m Länge (z.B. dreiachsige Müllfahrzeuge)

Die Erschließung der Gewerbeflächen ist nur im nördlichen Bereich mit direktem Anschluss an die St 2006 zulässig. An diesen künftigen Zufahrten sind Sichtfelder für die Anfahrsicht in einem Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße, auf eine Länge von 70 m (gemessen in den betreffenden Fahrspurmitten) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, insbesondere auch von Be-

wuchs über 0,80 m freizuhalten. Der südliche Abschnitt ist gekennzeichnet durch einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrten, da diese hier in Konflikt mit der vorhandenen Linksabbiegespur treten würden.

Neben den angedachten Erschließungsstichen sind im Baugebiet Wegeverbindungen vorgesehen die eine bestmögliche fußläufige Vernetzung gewährleisten. Eine Verbindung knüpft im Osten an den bestehenden Gehweg, aus dem Baugebiet Kreuzwiesen, an und verläuft entlang der ortsbildprägenden Hangkante nach Westen zur St 2006. Ein weiterer Gehweg bindet an diesen an und verläuft entgegengesetzt zur Hangkante nach Norden Richtung Ortsmitte.

5.5 Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Im Gebiet werden auch Flächen für öffentliche Parkstände ausgewiesen. Diese befinden sich im Norden (im Bereich „Lederle“) in Richtung Ortsmitte und südlich am Ende des Erschließungsstiches. Die Flächen ermöglichen die Unterbringung von ca. 8 Parkständen und dienen z.B. Besuchern im Gebiet. Ferner besteht die Möglichkeit im Zuge der Erschließung weitere öffentliche Parkstände im Straßenraum in Form von straßenbegleitenden Parken unterzubringen.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern mit 18 – 26° Neigung. Zielsetzung ist, auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft mit flachen Satteldächern.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. So sind die Dächer mit einheitlichen, durchgehenden Firstlinien (auch für Garagen und Nebengebäude) auszubilden. Nur eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen abweichende Dachformen (Pult- oder Flachdach) sowie auch vom Hauptkörper abweichende Dachneigungen (+/- 5° oder als Flachdach) aufweisen.

Die Festsetzung von Dachüberständen und den Vorgaben der Dacheindeckung, wird eine nahezu ortstypische Dachlandschaft an einer sehr dominanten und einsehbaren Ortslage angestrebt. Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel bzw. Betonziegel in einheitlich roten, ziegelroten, rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zugelassen. Dachüberstände sind bei Hauptgebäuden mit min. 0,40 m und max. 1,20 m Überstand gegenüber der Außenwand auszuführen.

Wiederkehre und Zwerchgiebel werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper muntergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in

gleicher Dachneigung (keine Aufständerungen) und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig.

6.2 Gestaltung der Grundstücke

Die Gemeinde Missen-Wilhams hat mit Gestaltungssatzung vom 15.07.2013 die gestalterischen Vorgaben für bauliche Anlagen und die weitere Nutzung von Grundstücken definiert. An diesen Planungszielen anlehnend sind die Festsetzungen für Einfriedungen, Stützmauern und die Errichtung von Nebenanlagen in diese Satzung übernommen worden.

Der Höhenunterschied im Plangebiet erreicht ein maximales Ausmaß vom geringsten bis zum höchsten Niveau von bis zu 26 m Höhenunterschied. In der Folge werden in gewissen Bereichen Veränderungen des natürlichen Geländes vorgenommen werden müssen.

Gemäß den Darstellungen in den Systemschnitten sind die Gewerbe- und die Wohnbauten in den Hang zu integrieren. Für die Wohnhäuser können die Untergeschosse entlang der hangabgewandten Seite um 2,60 m freigelegt werden. Hierfür sind Abgrabungen und Aufschüttungen zum Geländeausgleich sowie für weitere untergeordnete Bauten (Terrassen, Zufahrten und Nebenanlagen) im dafür erforderlichen Maß zulässig.

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich wird eine maximale Geländeneigung von 1:2 festgesetzt. Zur Wahrung eines attraktiven Ortsbildes und Straßenraumes sind Stützmauern bis auf 1,50 m begrenzt und sind dauerhaft zu begrünen. Auf Grund der topographischen Beschaffenheit des Gebietes und den festgesetzten Bauformen kann durchaus zur Einhaltung der maximalen Geländeneigung die Erfordernis zur Errichtung einer Stützmauer >1,50 m auftreten. Aus diesem Grund wurde eine Ausnahme für zu errichtende Stützmauern mit einer Höhe bis zu 2 m zugelassen.

7 Schallschutz

7.1 Straßenverkehrslärm

Auf Grund der unmittelbaren Lage an der St 2006 und der Beeinträchtigung des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm sind für die Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die Berechnungen für den ebenerdigen Außenwohnbereich (siehe Abbildung 12) zeigen, dass diese bei maximal 55 dB(A) liegen. Die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Eine Schallschutzwand oder ein Wall erscheint vor dem Hintergrund der gegebenen Überschreitung des Orientierungswerts nicht verhältnismäßig, zumal die Lärmvorsorgewerte, deren Einhaltung als Indiz für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewertet werden können im gesamten Gebiet zum Teil deutlich unterschritten werden.

Im Ergebnis der Ermittlung der Schallimmissionen aus Verkehr zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete im gesamten Bereich des Flächen GEE I und GEE II eingehalten werden. Für die Schlaf- und Kinderzimmer der zulässigen Betriebsleiterwohnungen im GEE I und GEE II ist es jedoch erforderlich, dass die zum Lüften erforderlichen Schlaf- und Kinderzimmer in der lärmabgewandten Nordfassade unterzubringen sind.

In den Wohngebieten liegen die Beurteilungspegel tagsüber bei maximal 55 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) im gesamten Baugebiet innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Nachts ergeben sich an den äußeren Baugrenzen (Parzelle 3 und 9 bis 15) Pegel von maximal 48 dB(A). Der Orientierungswert für die Nachtzeit von 45 dB(A) wird damit um maximal 3 dB(A) überschritten. Dies erfordert in diesen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen durch Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fenster auf die lärmabgewandte Seite. Mit Berücksichtigung der potentiellen Baukörper und der Berechnungsgrundlage des Rechenmodells RLS- 90 ergibt sich nach einer ergänzenden Stellungnahme des Schallgutachters, dass die Schallimmissionen lediglich an den der Staatsstraße zugewandten Fassade bei überwiegend 47 dB(A) liegen. Im Ergebnis sind Schlaf- und Kinderzimmer in diesen Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets an der lärmabgewandten Fassadenseite unterzubringen. Die von einer erforderlichen Orientierung betroffenen Fassaden in den jeweiligen Geschoßen sind dem Lageplan zu entnehmen (Abbildung 13). An den Bauflächen im restlichen Bebauungsplangebiet liegen die Pegel zum Teil deutlich unter dem Orientierungswert.

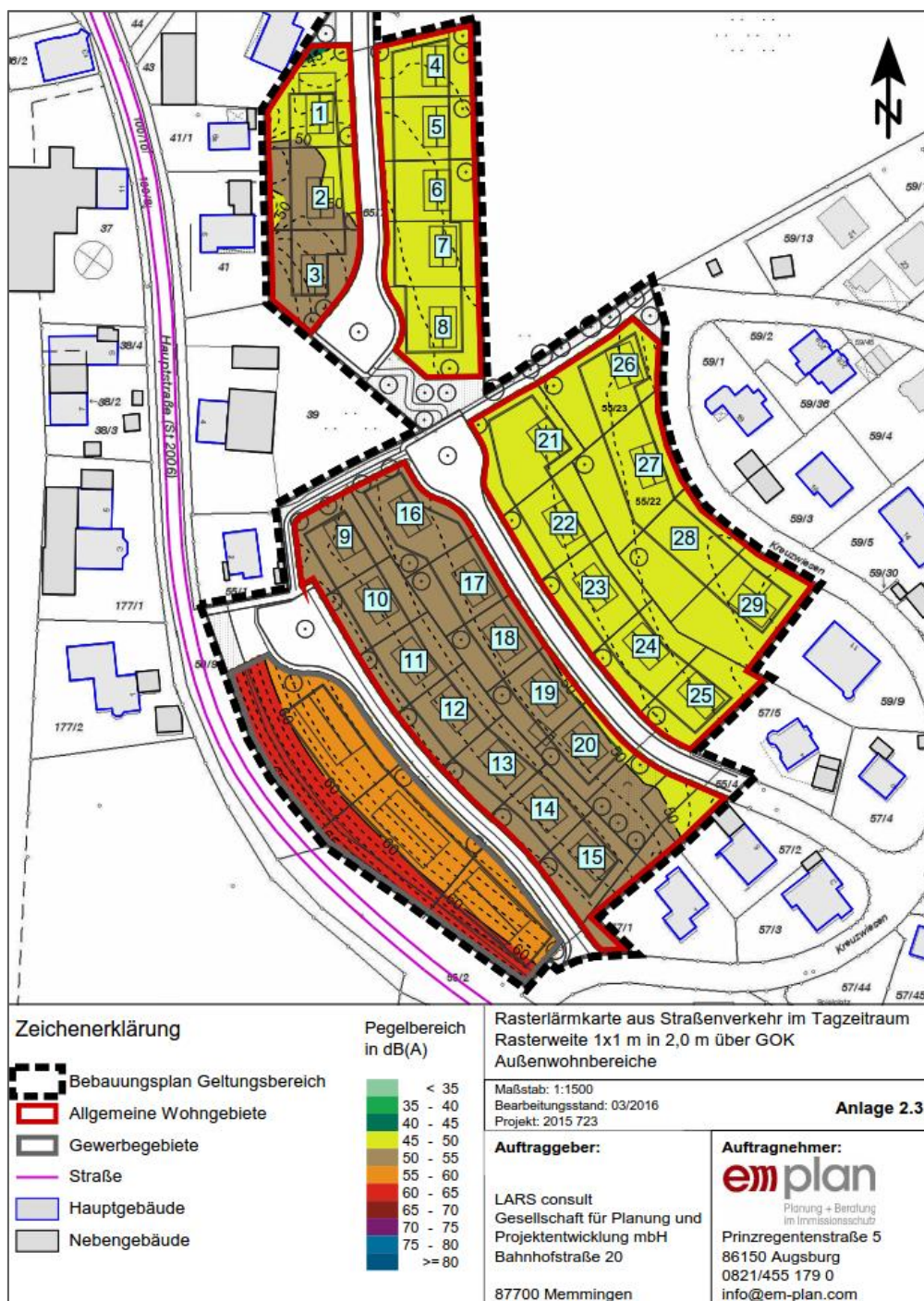


Abbildung 12: Rasterlärmkarte aus Straßenverkehr im Tagzeitraum für Außenwohnbereiche (nach emplan 2016, Augsburg)

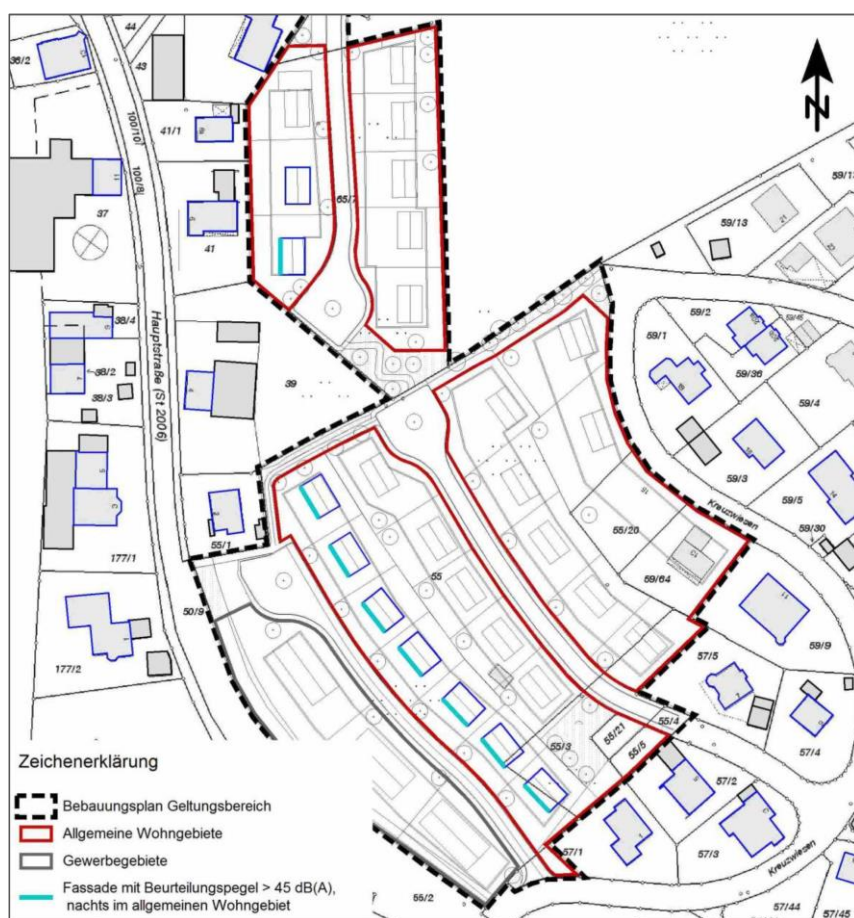


Abbildung 13: Darstellung der potentiellen Lärmfassaden

7.2 Kontingentierung nach DIN 45691

Im Nahbereich der Gewerbebebietsfläche befinden sich schutzbedürftige Nutzungen im Bebauungsplangebiet selbst. Die Festlegungen zum Schallschutz waren so zu bemessen, dass eine bestimmungsgemäße gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastung möglich ist. Das zulässige Emissionsverhalten des Bebauungsplangebiets wurde anhand einer Kontingentierung nach DIN 45691, Geräuschkontingentierung, festgelegt (siehe Abbildung 14). Die Kontingentierung ergibt ein Emissionskontingent von

$L_{EK} = 60 \text{ dB(A)} / \text{m}^2$ tags (6:00 h – 22:00 h), sowie ein Emissionskontingent von

$L_{EK} = 45 \text{ dB(A)} / \text{m}^2$ nachts (22:00 h – 6:00 h).

Nach Sektoren gegliedert sind Zusatzkontingente möglich. Mit den vorgesehenen Summenkontingenten (Emissionskontingente + Zusatzkontingente) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. zum Teil deutlich unterschritten.

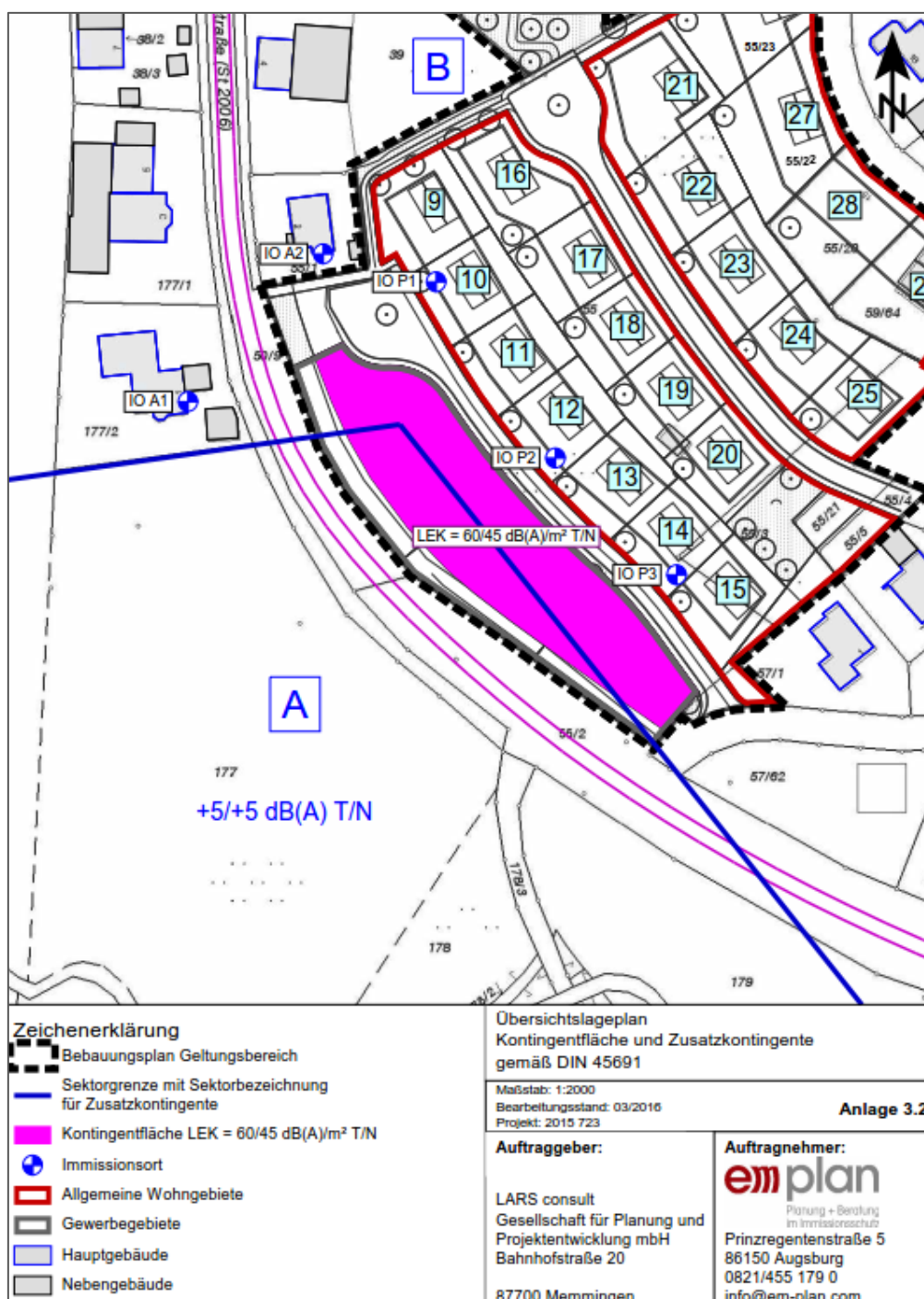


Abbildung 14: Übersichtslageplan Kontingentfläche und Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 (nach emplan2016, Augsburg)

7.3 Angrenzende Nutzungen

Das im Norden an das Baugebiet angrenzende Flurstück Nr. 52/1 wirkt im Nachtzeitraum schallrelevant vor dem Hintergrund der dort stattfindenden Parkvorgänge auf die nächstgelegenen geplanten Bauflächen (Parzelle 1 und 2) ein. Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen sind an den beiden

künftigen Wohngebäuden dem Grunde nach keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Nord- und Westfassade möglich.

8 Grünordnung

Im Plangebiet befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung als Spielfläche. Diese wird in Anbetracht eines familienfreundlichen Wohngebietes von der Gemeinde als Qualitätsmerkmal gesehen. Die ortsbildprägende Hangkante mit bestehender Baumstruktur wird in das Grünkonzept eingebunden und behält weiterhin seine Funktion als Aussichtspunkt für die Bewohner der Gemeinde. Für die Gewerbegrundstücke ist ein privater Grünbereich entlang der St 2006 vorgesehen. Dieser dient der Eingrünung der Grundstücke am Ortseingangsbereich. Dieser Grünstreifen darf für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Für die Nettofläche der privaten Grünfläche gilt ein Pflanzgebot von 20 % mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 16.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Gemeinde Missen-Wilhams sowie durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

9.1 Wasserversorgung

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

9.2 Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Missen-Wilhams verfügt über ein Mischwassersystem zur Entsorgung der Abwässer. Anfallendes Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Anfallendes Niederschlagswasser wird soweit wie möglich auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten. Eventuelle Überschüsse z.B. bei Starkregen-Ereignissen werden über ein Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer (Börlas-Bach) zugeleitet. Dafür sind die erforderlichen Nachweise entsprechend den maßgeblichen technischen Regelwerken (DWA M 153, A 117) noch vorzulegen. Darüber hinaus sollte ein bestimmter Anteil bereits in den privaten Grundstücken versickert werden, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Versickerungen bzw. Einleitungen aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² können nach NwFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENGW bzw. TREN OG beachtet werden. Bei zu entwässernden Flächen, die größer 1.000 m² sind, ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Das geplante Baugebiet liegt in einer Hanglage, welches wild abfließendes Hangwasser erwarten lässt. Es wird darauf hingewiesen, dass der natürliche Ablauf weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden darf. Ein Abfangen des Hangwassers und das schadlose Ableiten im Rahmen der Erschließung des Baugebietes werden empfohlen.

9.3 Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Das vorhandene Niederspannungsnetz wird erweitert und aus einer benachbarten Trafostation versorgt.

9.4 Abfallentsorgung

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

10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Klima / Luft	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Gehölze).
Boden	Abtrag, Versiegelung, Überbauung	Festsetzung der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) im Bereich der privaten Grundstückszufahren.
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen.
Tiere / Pflanzen	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen und durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen. Erhalt des Baumbestandes im Nordosten des Plangebiets.
Landschaftsbild	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Eingrünung der Erschließungsstraße,

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und Beschränkung der Bauhöhen)

10.2 Eingriffsregelungen und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Ermittlung des tatsächlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden die Flächen im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans, die aktiv überplant werden, als Eingriffsfläche definiert. Dies betrifft sowohl die privaten Baugrundstücke als auch die Erschließungsstraßen und -wege.

Bei dem geplanten Eingriff in eine vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche entsteht ein Ausgleichsbedarf von etwa 1,1 ha Fläche. In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu werden hierzu im direkten Umfeld des bereits renaturierten Tuffenmoos ökologische Aufwertungsmaßnahmen in der nördlich angrenzenden Waldfläche vorgenommen.

Hierzu wird der Waldbestand auf Flurnummer 818 Gemarkung Wilhams dauerhaft aus der intensiven Nutzung herausgenommen und zuvor sanfte Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu wurden im Rahmen der Satzung des Bebauungsplans Maßnahmen festgesetzt, die wie folgt konkretisiert werden:

- Im Bereich der südlichen Torfkante sind vereinzelt Fichten (ausgenommen Trauf-Fichten) zu entnehmen sowie Reisighaufen zur Habitatanreicherung für die Kreuzotter anzulegen. Ziel ist hier die Schaffung strukturreicher, warmer Standorte für Reptilien und Kleinsäuger sowie verschiedene Insektenarten.
- Im übrigen Wald sind in enger Abstimmung mit dem Revierförster und in einem stark verlangsamt Bearbeitungstempo jene Fichten zu entnehmen, die keine statische Funktion für den Aufwuchs von Weißtanne, Spirke oder von standorttypischen Laubgehölzen haben. Das Bearbeitungstempo kann mit einer Flächenstilllegung verglichen werden, dient jedoch der Erreichung entsprechend naturnaher Bestandsstrukturen.
- Die Auswahl der zu entnehmenden Bäume sowie die Herstellung der Fläche haben zu jeder Zeit im Beisein und in enger Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster zu erfolgen.
- Die gesamte Fläche ist nach Abschluss der sanften Aufwertungsmaßnahmen dauerhaft aus der intensiven Nutzung zu nehmen. Um eine großflächige Schädigung des Waldbestandes zu verhindern, ist dieser regelmäßig auf Befall des Borkenkäfers oder anderen Schädlingen hin zu kontrollieren und ggf. Einzelbäume zu entnehmen.
- Als Zielarten werden der Dreizehenspecht (*Picoides tridactylus*) sowie das Auerhuhn (*Tetrao urogallus*) festgelegt.

- Zielzustand der Fläche soll ein strukturreicher Mischwald mit hohem Laubholzanteil sowie Totholzanteilen sein. Die Erreichung dieses Waldtyps kann nur über eine überdurchschnittlich extensive Pflege sichergestellt werden.

Die Ausgleichsfläche im Tuffenmoos hat eine Gesamtgröße von etwa 1,9 ha. Hiervon wurden bereits 0,62 ha für den Bebauungsplan „An der Hauptstraße“ abgezogen, sodass für weitere Planungen rund noch 1,28 ha verbleiben. Die zur Kompensation der Eingriffsfolgen anfallenden 1,1 ha können also problemlos auf der Restfläche im Tuffenmoos erbracht werden. Die verbleibende Restfläche kann einem Ökokonto zugeführt werden.

Die Ausweisung der Ausgleichsflächen im Bereich Tuffenmoos hat keine weitere Beeinträchtigung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zur Folge.

11 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in ha	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche		
• davon Straßenverkehrsfläche	0,44	16
• davon Gehwege	0,04	1,45
Grundstücke		
• davon Gewerbeflächen (GEe)	0,36	13
• davon Wohnflächen (WA)	1,80	65,2
Grünflächen		
• öffentliche Grünflächen	0,12	4,35
Gesamtfläche Geltungsbereich	2,76 ha	100