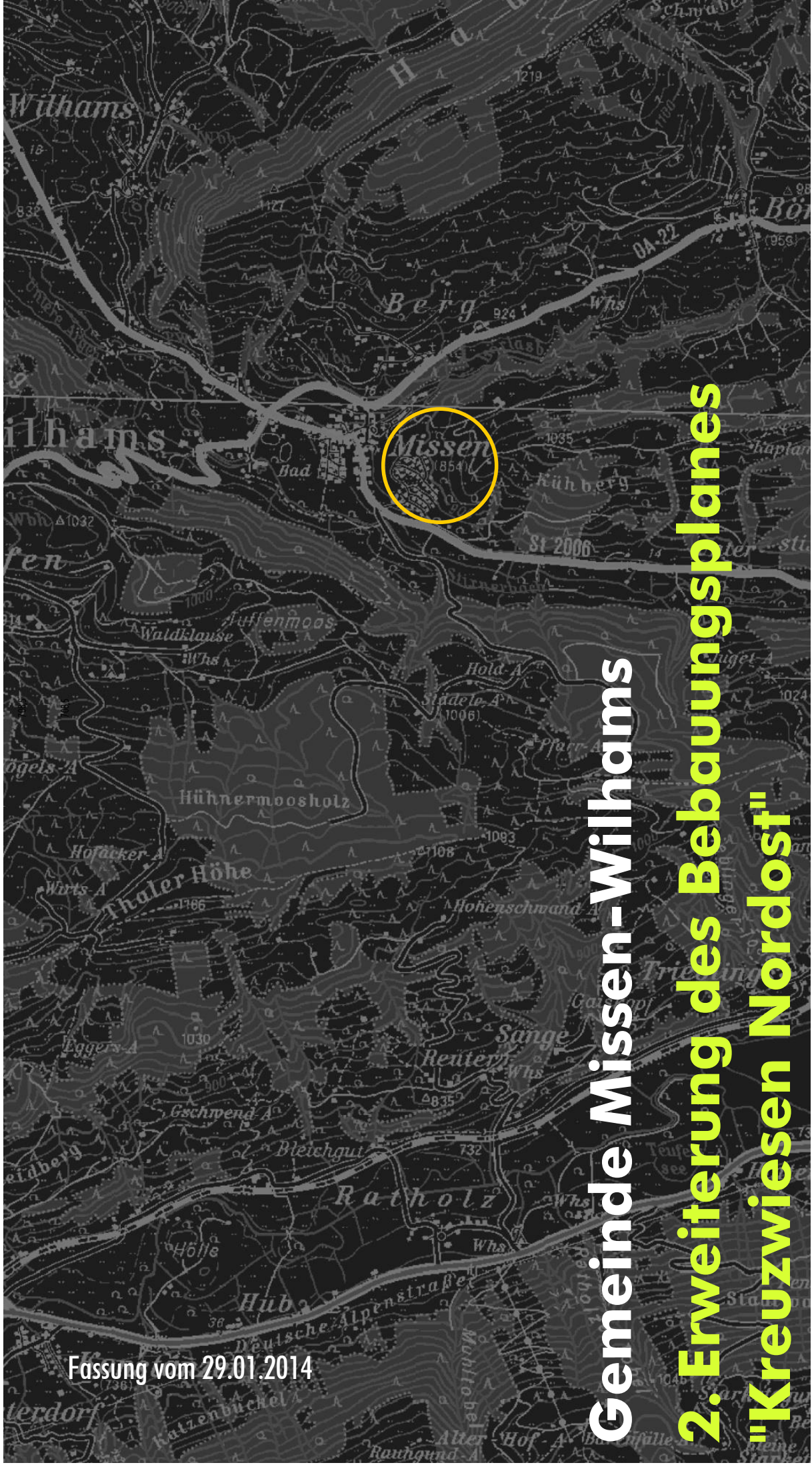


Fassung vom 29.01.2014



Gemeinde Missen - Wilhams


2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	12
4	Hinweise und Zeichenerklärung	16
5	Satzung	19
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	21
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	29
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	49
9	Begründung – Sonstiges	51
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	54
11	Begründung – Bilddokumentation	55
12	Verfahrensvermerke	57

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

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)

- 2.1  **Allgemeines Wohngebiet**
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 GR m² **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtkörper (Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.3 **Überschreitung der Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
— Stellplätze und
— Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
um weitere 50 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 WH m **Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß
Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen

Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen). Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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

2.5 FH m

Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.

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

2.6 0

Offene Bauweise

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

2.7 

Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.8 

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

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

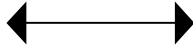
2.9



Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

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

2.10



Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 15^\circ$; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.11



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

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

2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

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

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: bis zu einer Größe von max. 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: bis zu einer max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion

auf die jeweilige Kollektorfläche) von 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

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

2.13 E.../D... Wo

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

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

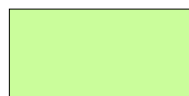
2.14



Verkehrsflächen

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

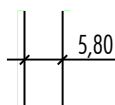
2.15



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen.

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

2.16




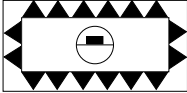
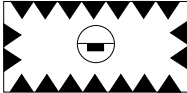
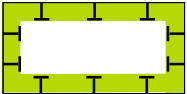
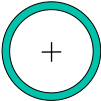
Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.17 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 2.18  Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  Flächen für Aufschüttungen; in dem gekennzeichneten Bereich ist eine Aufschüttung in Kombination mit der daran anschließenden Abgrabung auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 24 BauGB; Nr. 11.1 PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  Flächen für Abgrabungen; in dem gekennzeichneten Bereich sind Abgrabungen zur Herstellung eines Entwässerungsgrabens auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17; Nr. 11.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;
Die Flächen sind als Grünland anzulegen und durch zweischürige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Düngung extensiv zu bewirtschaften.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**
In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für
– Stellplätze und
– Zufahrten und andere untergeordnete Wege
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.23  **Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich heimische Laubbäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

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

2.24 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) sowie Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ist außerhalb der zu beplantenden Bereiche als Grünland anzulegen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind gemäß der Planzeichnung Gehölzgruppen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
------------------	------------------

Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Alpen-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) sowie Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

Sommer-Linde

Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn

Hainbuche

Vogel-Kirsche

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel

Gewöhnlicher Hasel

Gewöhnlicher Liguster

Alpen-Heckenkirsche

Heckenkirsche

Schlehe

Alpen-Johannisbeere

Wilde Stachelbeere

Kriech-Rose

Hunds-Rose

Alpen-Rose

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Lonicera alpigena

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Ribes alpinum

Ribes uva-crispa

Rosa arvensis

Rosa canina

Rosa pendulina

Sambucus nigra

Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung von Gehölzgruppen im lockeren Verbund (Pflanzabstand 1,5 m-2,0 m) zur Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.27



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" der Gemeinde Missen-Wilhams.

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

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Die vorgeschriebene Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen.
Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.
Für in den Hang integrierte, vollständig bergseitig zu begehende Garagen (Dachterrasse) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig.
Für offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaStellV; d.h. so genannte Carports) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) oder Pultdächer zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
 - Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus darf max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.
 - Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

- 3.4** DN -°
- Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für geneigte Dächer von Garagen.
- Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.
- Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.
- Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0 - 5°.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
-
- 3.5** **Widerkehre und Zwerchgiebel**
- Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
-
- 3.6** **Dachaufbauten**
- Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 23°
 - Max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 5,00 m

- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

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

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

3.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden sowie
- sonstigen Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Flächen für Garagen

sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

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

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

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

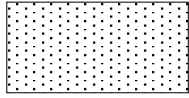
3.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

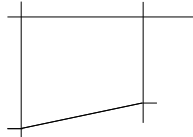
- 3.9 Stauraum vor Garagen** Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc., ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
 - keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
-
- 3.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet** Mauern über eine Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.
- Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 1,00 m zurück zu versetzen.
- Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind
- optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen und gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.1



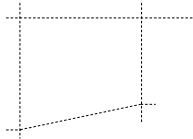
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



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

4.4

Nr.;....m²

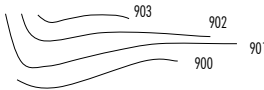
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Norden nach Süden; siehe Planzeichnung)

4.5

59

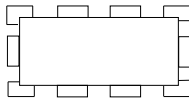
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.6



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.7



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" der Gemeinde Missen-Wilhams (siehe Planzeichnung)

4.8

Gemeindliche Gestaltungs-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" gilt die gemeindliche Gestaltungs-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

- 4.9 Arten- und Biotopschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- 4.10 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten** Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempton), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 4.11 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für

Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungsstätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl Extra Leicht (HEL), Gas) zu verwenden.

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

4.12 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Missen-Wilhams die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 29.01.2014.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 29.01.2014. Der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" wird die Begründung vom 29.01.2014 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

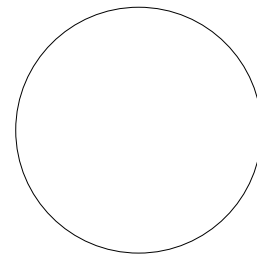
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen NO" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" der Gemeinde Missen-Wilhams tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Missen-Wilhams, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

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

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Erweiterungsbereiches

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Osten des Hauptortes Missen der Gemeinde Missen-Wilhams. Er grenzt im Westen an das bestehende Wohnbaugebiet "Kreuzwiesen" an.

6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Westen entlang der bestehenden Bebauung sowie der Erschließungsstraße "Kreuzwiesen" und Norden entlang eines vorhandenen Geländeversatzes. Im Osten verläuft der Geltungsbereich entlang des Hanges und eines vorhandenen Zaunes in diesem Bereich. Südlich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 59 und 60/2.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die waldreiche grünlandgeprägte Kulturlandschaft der Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu bestimmt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Das Gelände des zu überplanenden Bereiches ist nach Westen hin fallend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 17 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

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

- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- 6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19 "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebiets verläuft am nördlichen Rand des Geltungsbereiches.
- 6.2.3.5 Die Gemeinde Missen-Wilhams verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (5. Änderung des Flächennutzungsplanes, rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 12.08.2006). Die überplanten Flächen werden hierin als allgemeines Wohngebiet (WA) und Anpflanzung (geplant; vorhanden) dargestellt. Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und von Grünflächen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 6.2.3.6 Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb des Gemeindegebietes, insbesondere auch hinsichtlich der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen, geprüft. Derzeit verfügt die Gemeinde Missen-Wilhams über kein Brachflächenkataster. Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Gemeindegebiet keine Brachflächen und Gebäudeleerstände vorhanden. Bezüglich der Baulücken und der sonstigen Nachverdichtungsmöglichkeiten hat die Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Weitnau eine Aufstellung einschließlich der Eignung der jeweiligen Fläche erstellt, die der Begründung als Anhang (Anhang 1) beigelegt ist. Zusammengefasst erscheinen die aufgeführten Alternativ-Flächen nicht für diese Planung geeignet. Im Gegensatz zu anderen Standorten ist für den überplanten Bereich eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit gegeben, da die Fläche in Gemeindebesitz ist. Es liegen bereits konkrete Anfragen von Bauinteressenten für nahezu alle geplanten Grundstücke vor. Als Wohngebiet ist der überplante Bereich auf Grund der guten Eingliederung in die vorhandene Siedlungsstruktur und der nahezu vollständig vorhandenen Erschließungsanlage (Straße sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) besonders geeignet. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungs-Entwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Für die Landwirtschaft hat die Fläche auf Grund der Hanglage nur einen geringen Nutzwert. Es handelt sich um die Fortführung einer bestehenden Planung, da die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" seitens der Gemeinde seit längerem als oberer Abschluss des Baugebietes Kreuzwiesen vorgesehen war.
- 6.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 6.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Der Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Erschließung wurde bereits im Rahmen einer vorhergehenden Erweiterung hergestellt und die notwendigen Flächen sind bereits in Besitz der Gemeinde. Die Gemeinde hat somit bereits das Ziel festgelegt, in diesem Bereich Wohnbebauung zu entwickeln. Durch die südwestliche Hanglage und den Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung erscheint der Standort für eine Abrundung der Wohnbebauung ideal geeignet. Des Weiteren verfügt die Gemeinde über nicht genügend Nachverdichtungspotentiale, die einerseits die genannten günstigen Voraussetzungen (Darstellung im Flächennutzungsplan, städtebauliche Einbindung, Verfügbarkeit der Flächen) für eine Wohnbebauung aufweisen und zum Anderen auch der großen Anzahl an Anfragen nach Baugrund genügen können. Daher wurde bei Überprüfung der Standortalternativen für die Ausweisung eines Wohngebietes der vorliegende Standort gewählt.
- 6.2.4.2 Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die möglichen Lärm,- Staub,- und Geruchsimmissionen, die von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehen sowie auf die im Plangebiet bereits vorhandenen Telekommunikationsanlagen hingewiesen.
- 6.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
- 6.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass dieses zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können, die sich jedoch harmonisch in die Dachlandschaft der vorhandenen Bebauung einfügen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben für den überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 6.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine homogene Struktur zu ergänzen. Der hier überplante Bereich stellt einen ersten Bauabschnitt im Rahmen eines Gesamtkonzeptes aus dem Jahr 2004 dar. Dieses sieht eine weitere Ergänzung der geplanten Bebauung um drei Wohngebäude in Richtung Süden vor.
- 6.2.5.2 Die Anzahl der Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes mit dem bereits bestehenden Baugebiet herauszuarbeiten. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Die Wahl der Firstrichtungen orientiert sich am rechtsverbindlichen Bebauungsplan und damit an der vorhandenen Bebauung sowie an der Topografie.
- 6.2.5.3 Die geplante Grünfläche im Norden führt das bisherige Konzept im nördlichen Bereich der Planung fort. Im östlichen Bereich der Grünfläche ist ein Wassergraben zur kontrollierten Ableitung des anfallenden Hangwassers in Richtung Norden vorgesehen.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.6.1 Für den überplanten Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 6.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen: Die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- 6.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen sinnvoll.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50% ist für das Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben dann aber alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann bei Typ 1 als Einzelhaus und bei Typ 2 als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

6.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die spezielle Größe und der Zuschnitt des Grundstückes Nr. 5 wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-

Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

- 6.2.6.6 Für die festgesetzten Haupt-Firstrichtungen ist die Dachlandschaft der westlich angrenzenden Bebauung von entscheidender Bedeutung. Gleichzeitig ist es das Ziel, eine effiziente Nutzung der Dächer zur Nutzung solarer Energie zu ermöglichen. Der Wechsel der Firstrichtungen bildet gleichzeitig eine spannungsreiche Gliederung und einen organischen Übergang zur bestehenden Bebauung wie auch zur freien Landschaft.
- 6.2.6.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 6.2.6.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 6.2.6.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.6.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die bereits vorhandene Erschließungs-Straße im Westen ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Diese Erschließung berücksichtigt die vorhandene topografische Situation. Die Regelquerschnitte der Straße und der Ausrundungen sind entsprechend

den einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge im Kreuzungsbereich der Bestandsstraße einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der vorgesehene Regelquerschnitt von 5,80 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw ausgelegt. Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist aus topografischen Gründen nicht möglich.

6.2.8 Gebäudetypen

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

- Typ 1 ist im östlichen Bereich mit einer zulässigen Grundfläche von 160 m² vorgesehen. Er ist als Einfamilienhaus in einer Bauweise mit talseitig belichtbarem Untergeschoß konzipiert.
- Typ 2 ist im südwestlichen Bereich vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit einer Wohnung je Doppelhaushälfte genutzt werden. Er unterscheidet sich vom Typ 1 durch eine geringfügig größere Wand- und Firsthöhe sowie durch eine Grundfläche von 180 m².

- 7.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 7.1.1.1 Durch die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am nordöstlichen Ortsrand von Missen ausgewiesen.
- 7.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich an einem Südwesthang und wird derzeit als Grünland genutzt. Es schließt im Westen an bestehende Bebauung, im Norden, Süden und Osten an die freie Landschaft an.
- 7.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt Teilbereiche im Norden und Süden des Geltungsbereichs als Flächen für Anpflanzung dar. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.
- 7.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.
- 7.1.1.5 Für die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 7.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.704 m² erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- 7.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,54 ha, davon sind 0,33 ha allgemeines Wohngebiet, 0,01 ha Verkehrsflächen und 0,20 ha Grünflächen.

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

7.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu liegt Missen-Wilhams im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. In der Karte "Natur und Landschaft" ist die Gemeindefläche außerhalb der Siedlungsflächen als "Landschaftliches Vorbehaltsgebiet" Nr. 19 "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen" dargestellt. Dieses ist von der Planung nicht betroffen.

7.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom November 1994, zuletzt geändert am 07.02.1996):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams als Wohnbauflächen dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt Teilbereiche im Norden und Süden als Flächen für Anpflanzung dar. Der Bebauungsplan wird dieser Vorgabe durch die Pflanzung einer Baumreihe im Norden und die teilweise Bepflanzung der Ausgleichsfläche im Osten gerecht.

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

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371), rund 3 km in westlicher Richtung. Beeinträchtigungen dieses Gebietes sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Rund 40 m südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine biotopkartierte Hecke ("Hecken am östlichen Rand der Siedlung von Missen", Nr. 8426-0088-001). Daran schließt sich zur freien Landschaft eine ebenfalls biotopkartierte Extensivweide ("Extensivweide nordöstlich Missen", Nr. 8426-1005-000) an. Beide Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Dieses bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere, weist jedoch eine geringe Artenvielfalt auf. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich ein Erdhügel (Oberbodenlager) von ca. 400 m². Im Osten und Südosten grenzt Grünland an das Plangebiet an, nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine in diesem Bereich mit einzelnen Sträuchern bestandene Hangkante.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Raum-Einheit "Kürnacher Molassebergland". Gemäß Bodenübersichtskarte von Bayern liegen hier überwiegend Pelosol-Braunerden, Pelosol-Pseudogleye und Parabraunerden aus Lehmen und Tonen vor. Die Böden des Plangebietes sind im Bestand unversiegelt und können die natürlichen Bodenfunktionen wahrnehmen. Der Großteil des nach Südwesten hin abfallenden Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf Altlasten oder Bodendenkmäler gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet, im Bereich der nördlichen Hangkante kann jedoch Fels anstehen. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss gerechnet werden.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse sind keine genauen Informationen vorhanden. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Auf Grund des östlich an das geplante Wohngebiet angrenzenden Hangs kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im Klimabezirk der Alpen. Die mittleren jährlichen Lufttemperaturen liegen bei etwa 6°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) zwischen 1.500 mm und 2.000 mm. Da das Gebiet auf einer Höhe von über 900 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Grünlandflächen des Plangebietes sind Kaltluftproduktionsflächen. Auf Grund der Hanglage handelt es sich um einen Bereich einer klimatisch wirksamen Luftaustauschbahn, allerdings ist diese Funktion durch die im Südwesten befindliche Bebauung bereits stark eingeschränkt.
- Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Darüber

hinaus kann von einer im ländlichen Raum üblicherweise guten Luftqualität ausgegangen werden.

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

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

- Missen-Wilhams liegt innerhalb des Berglands der Faltenmolasse. Dieses ist gekennzeichnet durch geologische Vielfalt, bedingt durch häufigen Gesteinswechsel auf kleinem Raum, und ein Mosaik aus Wiesen, Weiden, vielfältigen Waldstrukturen und einem dichten Netz von Biotopen. Beim Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche am südwestlichen Hangbereich des "Kühberges", der hier eine markante Gelände-Erhebung darstellt. Die Fläche ist exponiert und sowohl vom "Stixnerbach" als auch vom "Börlasbachtal" sehr gut einsehbar. Somit bestehen weitreichende Blickbeziehungen in beide Talräume. Die Sichtbeziehungen werden allerdings durch die weiter hangabwärts bestehende Bebauung bereits gestört.

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

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

- Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt.
- Im Norden und Osten des überplanten Bereiches verläuft ein Wanderweg von Missen in Richtung Kühberg mit touristischer Bedeutung sowie geringfügiger Naherholungsfunktion. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Erholung.

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

Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

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

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

- Das Plangebiet liegt laut Energieatlas Bayern in einem Bereich, in dem die Nutzungsmöglichkeiten der oberflächennahen Erdwärme mittels Erdwärmesonden einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde bedürfen.

- Mit einer Globalstrahlung von 1150-1179 kWh/m² im Jahresmittel und einer mittleren jährlichen Sonnenscheindauer von 1650-1699 h/Jahr bestehen durchschnittliche Bedingungen für die Nutzung von Sonnenenergie.

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

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

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

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

- Der Lebensraum der im Bereich des intensiv genutzten Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. An der Hangkante in Richtung Börlasbach (am nördlichen Rand des Geltungsbereiches) ist die Pflanzung von drei Bäumen vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von intensiv genutztem Grünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglänge kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWW) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

- Auf Grund der geringen festgesetzten Grundfläche ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen als moderat zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Folge der geplanten Wohnbebauung sind Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Geltungsbereiches nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Bebauung führt trotz der Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich insgesamt nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung des Gesamtgebiets, da die versiegelten Flächen vergleichsweise klein und die Böden bereits im Bestand schon gering wasserdurchlässig sind. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen. Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des wahrscheinlich großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das Regenwasser des Baugebietes und der Hangentwässerung wird über einen DN 400-Kanal über das Flurstück Fl.-Nr. 65 in Richtung Nord-Westen in einen bestehenden Kanal (DN 400) geleitet, der in den Börlasbach mündet. Das westliche Grundstück wird durch Hausanschlussleitungen über das Grundstück der Fl.-Nr. 59/53 entwässert.
- Das bei Starkregen von dem nordöstlich liegenden Hang abfließende Wasser wird durch eine kleine Aufschüttung im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Nordosten aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann.

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

- Auf Grund der bestehenden Bebauung und der Kleinräumigkeit des Erweiterungs-Bereiches in Verbindung mit einer geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung. Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Der Abfluss der Kaltluft in Richtung Tal erfährt auf Grund der hangabwärts bereits vorhandenen Bebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.

- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Grünlands	weniger Flächen für die Kaltluftproduktion	–
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase in geringfügigem Umfang	–

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

- Das Landschaftsbild erfährt durch die geplante Bebauung eine weitere Verschlechterung. Durch die Einschränkung der Blickbeziehungen erfolgt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbild prägenden Charakters des weithin sichtbaren "Kühberges". Über Pflanzgebote ist eine gute Durchgrünung des überplanten Bereiches sichergestellt. Der nördliche und der östliche Ortsrand wird durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft eingebunden.
- Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Das Schutzgut Landschaftsbild erfährt durch die Bebauung des exponierten Hangbereichs, der allerdings bereits durch die bestehende Bebauung talabwärts "vorbelastet" ist, eine mittlere Beeinträchtigung.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		

Baustelleneinrichtungen	geringfügige temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	0
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	weitere Verlagerung der Bebauung in Richtung des weithin sichtbaren "Kühbergs"	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung in Richtung Nordwesten	Reduzierung der aus Nordwesten (u.a. von der Kreisstraße OA 22) sichtbaren Fassaden- und Dachflächen	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches und die geplante Eingrünung mit Gehölzen in Richtung des Wanderweges ist die Beeinträchtigung als gering einzustufen.
- Für das Schutzgut Mensch entstehen geringe Beeinträchtigungen, dauerhaft ausschließlich im Hinblick auf die Erholungsfunktion.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	geringfügige Belastung durch Verkehrslärm und -abgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und

Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhappen, oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Auf Grund der jährlichen Globalstrahlung und Sonnenscheindauer, der Topografie und der festgesetzten zulässigen Firstrichtungen für Hauptgebäude ist eine Nutzung von thermischen Solar- und Fotovoltaikanlagen noch möglich, aber nicht optimal.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

- Das Landschaftsbild spielt in der Region eine große Rolle für die Erholung des Menschen. Auswirkungen auf die Landschaft gehen mit Veränderungen der Erholungsfunktion einher.
- Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die weitere Bebauung der Grünlandfläche am Hang (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die Anwohner des Gebiets (Schutzgut Mensch) zurück, weil dadurch die Kaltluftzufuhr in die Siedlung eingeschränkt wird.

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

- #### 7.2.3.1
- Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

7.2.4.1 Bei der Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung werden nur diejenigen Bereiche in die Bilanzierung mit einbezogen, für die tatsächlich ein Eingriff erfolgt. Die geplante öffentliche Grünfläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und nicht bilanziert.

7.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) ist hiervon betroffen. Die Flächen sind teilweise exponiert. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

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

7.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland; hieraus ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von intensiv genutztem Grünland	Der Lebensraum "Grünland" wird durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit heimischen Gehölzarten	Eingriff unerheblich: Die Auswirkungen auf Flora und Fauna sind gering, da es sich hinsichtlich des Artenspektrums um auf Grund intensiver Nutzung verarmte Grünlandflächen handelt

7.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen; es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden- und Humus-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

7.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser; es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses innerhalb des Plangebiets	Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers und Einleitung in Oberflächengewässer; Verwendung sicherer Beläge	Eingriff unerheblich: Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

7.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich durch die bestehende Bebauung um einen Randbereich von bestehenden Luftaustauschbahnen; es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung kleiner und weniger Baukörper	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden.

7.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Das überplante Gebiet befindet sich in einer Landschaftsbild prägenden Hanglage mit weit reichenden Sichtbeziehungen, gleichzeitig schließt der Planungsbereich jedoch an bestehende Bebauung an; es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von 5 Wohngebäuden, teilweise in gut einsehbarer, aber vorbelasteter Hanglage	Zusätzliche Baukörper wirken störend im Hangbereich	Orientierung der Bauhöhe und Firstrichtung an den bestehenden Gebäuden; Eingrünung	Eingriff erheblich

- 7.2.4.9 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).
- 7.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Den festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen entspricht eine GRZ kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).
- 7.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes nach Nordosten durch eine Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Einschränkung der Farb- und Materialgestaltung für Gebäudedächer, Begrenzung auf Satteldächer (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- 7.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld B II, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 3.408 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.704 m².
- In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete/Planung	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Allgemeines Wohngebiet	B II	0,5	3.249	1.624
Grünland/Verkehrsflächen	B II	0,5	114	57
Grünland/Verkehrsfläche als Begleitfläche	B II	0,5	45	23
Summe			3.408	1.704

7.2.4.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich vollständig innerhalb des Plangebietes.

7.2.4.14 Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine planinterne öffentliche Grünfläche im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs.

7.2.4.15 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

- Die Fläche ist als Grünland anzulegen und durch zweischürige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Düngung extensiv zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.
- Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist die Pflanzung einer Reihe von 3 heimischen Laubbäumen vorgesehen. Diese führt die im Rahmen der 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Kreuzwiesen Nordost" festgesetzte Baumreihe in Richtung Nordosten fort. Die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze ist über die Symbole in der Planzeichnung geregelt.
- Innerhalb der Flächen für Pflanzungen sind entsprechend der Planzeichnung Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung im lockeren Verbund, Pflanzabstand 1,5-2,0 m).

7.2.4.16 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (intensiv genutztes Grünland) wird durch die Schaffung vielfältigerer Lebensräume ausgeglichen. Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen und dient dem Wasserrückhalt.

7.2.4.17 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²

Grünland im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets	intern	intensiv genutztes Grünland	Extensivierung der Fläche, Pflanzung einer Baumreihe aus gebietsheimischen Gehölzen; Pflanzung von Gehölzgruppen	2.006
Summe				2.006

7.2.4.18 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

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

7.2.5.1 Standortalternativen: Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb des Gemeindegebietes, insbesondere auch hinsichtlich der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen, geprüft. Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Gemeindegebiet keine Brachflächen und Gebäudeleerstände vorhanden. Es liegen bereits konkrete Anfragen von Bauinteressenten für nahezu alle geplanten Grundstücke vor. Als Wohngebiet ist der überplante Bereich auf Grund der guten Eingliederung in die vorhandene Siedlungsstruktur und der nahezu vollständig vorhandenen Erschließungsanlage (Straße sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) besonders geeignet. Es handelt sich um die Fortführung einer bestehenden Planung, da die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" seitens der Gemeinde seit längerem als oberer Abschluss des Baugebietes Kreuzwiesen vorgesehen war.

7.2.5.2 Planungsalternativen: Die Planung der 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Kreuzwiesen Nordost" orientiert sich an der der 1. Erweiterung. Die vorhandene Erschließung, die bestehenden Gebäudeproportionen und die vorliegenden Geländebeziehungen geben dementsprechend die Planung vor.

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

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

7.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

7.3.1.2 Verwendete Grundlage für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen war "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

7.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem o. g. Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

- 7.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:
- schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Kempten; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten; Landratsamt Oberallgäu (Bauleitplanung, Immissionsschutz, Kreistiefbauverwaltung), Sonthofen; Regierung von Schwaben, Augsburg; Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren; Wasserwirtschaftsamt Kempten, Kempten
 - Untersuchung zur Ableitung von Oberflächenwasser aus der Erweiterung des Baugebiets Kreuzwiesen, Ingenieurbüro für Wasser- und Abwassertechnik GmbH, September 2012
- 7.3.2 **Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 7.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 7.3.3 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 7.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.
- 7.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Missen-Wilhams erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Bauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft.
- 7.3.4 **Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 7.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Grundfläche von 160 m² (vier Grundstücke) bzw. 180 m² (ein Grundstück).
- 7.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 0,54 ha.
- 7.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Plangebietes. Rund 40 m südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine biotopkartierte Hecke, die von der Planung nicht betroffen ist.
- 7.3.4.4 Das Plangebiet wird aktuell als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Böden sind im Bestand unversiegelt und können die natürlichen Bodenfunktionen wahrnehmen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im Bereich des angrenzenden Hangs kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Die Grünlandflächen des Plangebiets sind Kaltluftproduktionsflächen. Auf Grund der Hanglage handelt es sich um

einen Bereich einer klimatisch wirksamen Luftaustauschbahn, allerdings ist diese Funktion durch die im Südwesten befindliche Bebauung bereits stark eingeschränkt. Die Fläche ist exponiert und von den angrenzenden Tälern aus sehr gut einsehbar. Die Sichtbeziehungen werden allerdings durch die weiter hangabwärts bestehende Bebauung bereits gestört. Im Norden und Osten des überplanten Bereiches verläuft ein Wanderweg von Missen in Richtung Kühberg mit touristischer Bedeutung sowie geringfügiger Naherholungsfunktion.

- 7.3.4.5 Die Planung dient der Schaffung neuen Wohnraums. Hinsichtlich der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt das Umfeld durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung geht das Grünland als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als landwirtschaftliche Ertragsfläche und als Kaltluftproduktionsfläche verloren. Der Abfluss der Kaltluft in Richtung Tal erfährt auf Grund der hangabwärts bereits vorhandenen Bebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Das Schutzgut Landschaftsbild erfährt durch die Bebauung des exponierten Hangbereichs, der allerdings bereits durch die bestehende Bebauung talabwärts "vorbelastet" ist, eine mittlere Beeinträchtigung. Die Bebauung führt trotz der Versiegelung von Oberflächen auf Grund der relativ kleinen Fläche voraussichtlich insgesamt nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung. Das bei Starkregen von dem nordöstlich liegenden Hang abfließende Wasser wird durch eine kleine Aufschüttung im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Nordosten aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann.
- 7.3.4.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Kaltluft-Produktionsfläche erhalten. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 7.3.4.7 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

- 7.3.4.8 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 1.704 m² und kann vollständig abgedeckt werden. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich dienen folgende Maßnahmen: Anlage einer öffentlichen Grünfläche am Ortsrand; punktuelle Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen; extensive Pflege bei zweischüriger Mahd und Verzicht auf Düngung.
- 7.3.4.9 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert. Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Missen-Wilhams erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Bauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 23° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 23° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich, bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 8.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 8.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 8.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.

- 8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**
- 8.1.2.1 Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus gestalterischen Gründen. Für das Gesamtbild des Baugebietes besteht die Zielsetzung, weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen zu erreichen.
- 8.2 Sonstige Regelungen**
- 8.2.1 Abstandsflächen**
- 8.2.1.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.
- 8.2.2 Stellplätze und Garagen**
- 8.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst sowie auf die Verkehrssicherheit im Bereich der Erschließungsstraße abgestellt.
- 8.2.2.2 Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Es gelten die Regelungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils aktuellen Fassung.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

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

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,54 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,32	59,3%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,02	3,7%
Öffentliche Grünflächen	0,20	37,0%

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 3,7%

9.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 5

9.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 10

- 9.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 31,3
- 9.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 25

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliches Mischwassersystem
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Frischwasserversorgung
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke (AÜW)
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)
- 9.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	26.100,-
Öffentliche Grünflächen/interne Ausgleichsmaßnahmen	€	19.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse einschl. Entwässerungsgraben	€	159.500,-
Gesamt	€	204.600,-

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

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

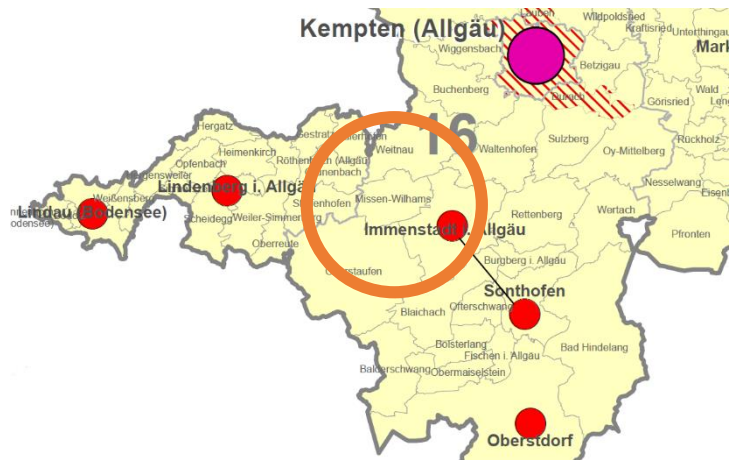
- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 29.01.2014 fanden die Überlegungen der Verwaltung wie folgt Berücksichtigung:
- Änderung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Dachaufbauten
 - Herausnahme der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zum Mindestdachüberstand
 - Änderung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen

- Aufnahme eines Hinweises zur gemeindlichen Gestaltungssatzung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

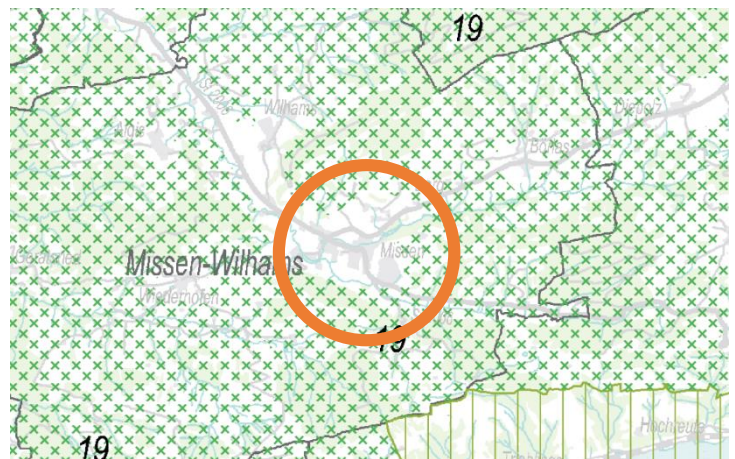
9.3.2 Anhang

- 9.3.2.1 Folgende Unterlage befindet sich im Anhang: Anhang 1: Tabelle zu den Nachverdichtungspotenzialen im Gemeindegebiet der Gemeinde Missen-Wilhams der Verwaltungsgemeinschaft Weitnau (Bauverwaltung) mit Lageplan, Fassung vom 05.11.2013

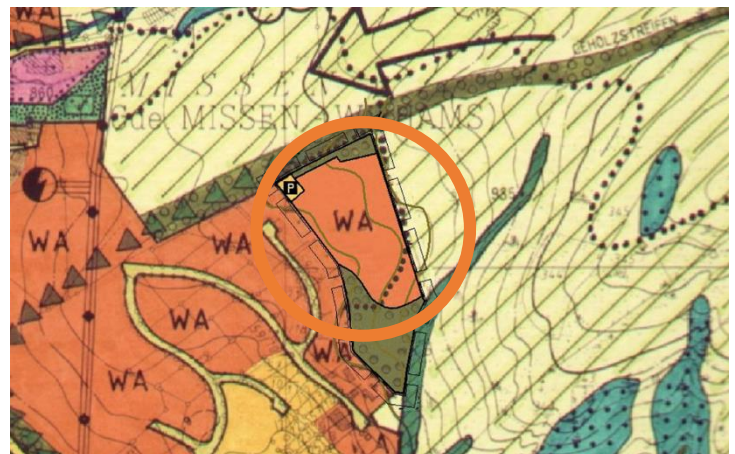
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu (16), Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x); östlich an das Plangebiet angrenzend landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 19 "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufer"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als allgemeines Wohngebiet (WA) und Anpflanzung (geplant; vorhanden)



Die zu überplanende Fläche mit angrenzender Bebauung, gesehen von Südosten



Blick auf den westlichen, tiefer gelegenen Bereich der Planung



Vorhandene Erschließungsstraße und östlicher, höher gelegener Bereich der Planung, links im Bild Gebäude "Kreuzwiesen 51"



Angrenzende Bebauung
und Erschließungsstraße,
rechts im Bild die zu
überplanende Fläche,
mittig im Bild Gebäude
"Kreuzwiesen 51"



Blick von Osten auf die
zum Plangebiet führende
Straße "Kreuzwiesen"



Rechts im Hintergrund der
westliche Bereich der Pla-
nung, links im Bild Ge-
bäude "Kreuzwiesen
50/52"



12.1 Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom
 Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Missen-Wilhams, den

 ...
 (der Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

Missen-Wilhams, den

 (der Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

Missen-Wilhams, den

 (der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Missen-Wilhams, den
(der Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Missen-Wilhams, den
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Missen-Wilhams, den
(der Bürgermeister)

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

Der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen Nordost" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Missen-Wilhams, den
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 28.01.2014

Plan geändert: 29.01.2014

Planer:

.....

(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)

Büro Sieber, Lindau (B)

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