

Gemeinde Missen-Wilhams

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNG "KREUZWIESEN" nach § 13a BauGB

Satzung & Begründung

September 2017



GEGENSTAND

6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Kreuzwiesen" nach § 13a BauGB
Satzung & Begründung vom 13.09.2017

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Missen-Wilhams

Hauptstraße 45
87547 Missen



Telefon: 08320 228

Telefax: 08320 268

E-Mail: gemeinde@missen-wilhams.de

Web www.missen-wilhams.info

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

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Fabian Kirchner - M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den 13.09.2017

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung	5	
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	7
2.4	Verkehrsflächen	8
2.5	Grünflächen	8
2.6	Schallschutz	9
2.7	Sonstige Festsetzungen	10
3	Örtliche Bauvorschriften	10
3.1	Dachgestaltung	10
3.2	Weitere örtliche Festsetzungen	10
4	Hinweise	11
4.1	Pflanzempfehlungen	11
4.2	Sonstige Hinweise	12
Begründung	14	
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	14
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	14
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	14
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013	14
3.2	Regionalplan Allgäu	16
3.3	Flächennutzungsplan	16
3.4	Bebauungsplan „Kreuzwiesen“ (24.02.1976)	17
4	Das Baugebiet	18
4.1	Lage und Größe	18
4.2	Aktuelle Nutzung	19
4.3	Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	19
4.4	Altlastenverdachtsflächen und Bodeneigenschaften	20
4.5	Erschließung und ÖPNV	20
4.6	Lärmimmissionen und –emissionen	20
4.7	Bau- und Bodendenkmäler	21

5	Planung	21
5.1	Städtebauliche Zielsetzung	21
6	Festsetzungskonzept	22
6.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.2.1	Grundflächenzahl	22
6.2.2	Rohfußbodenoberkante (ROK)	22
6.2.3	Zulässige Firsthöhen	22
6.3	Bauweise und Baugrenzen	23
6.4	Stellplätze	23
7	Örtliche Bauvorschriften	23
7.1	Dachgestaltung	23
7.2	Baugestaltung	24
7.3	Schallschutz	25
8	Grünordnung	27
9	Ver- und Entsorgung	27
9.1	Wasserversorgung	27
9.2	Schmutz- und Abwasserentsorgung	27
9.3	Strom- und Niederstromversorgung	28
9.4	Abfallentsorgung	28
10	Flächenbilanzierung	28

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Beurteilungspegel in dB(A)	20
Tabelle 2: Orientierungswerte der DIN 18005 bei Verkehrslärm	21
Tabelle 3: Grenzwerte der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung	21
Tabelle 4: Gegenüberstellung der Beurteilungspegel und der Orientierungs- bzw. Grenzwerte	26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams	17
Abbildung 2: Bebauungsplan "Kreuzwiesen" (mit 2. Änderung)	18
Abbildung 3: Luftbildansicht des Änderungsbereichs	19
Abbildung 5: Darstellung der Geländeänderung (SWW Oberallgäu, August 2016)	25

SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Missen-Wilhams die 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Kreuzwiesen“ in öffentlicher Sitzung am 13.09.2017 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Kreuzwiesen“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 57/8 und 57/62 und hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

Bestandteile der Satzung

Die 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Kreuzwiesen“ besteht aus der Satzung vom 13.09.2017 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 13.09.2017. Ergänzend ist die Begründung vom 13.09.2017 beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).

Präambel

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202).

Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie die dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite 1 bis 28) und der Zeichnung in der Fassung vom 13.09.2017 dem Gemeinderatsbeschluss vom 13.09.2017 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Missen-Wilhams, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Hans-Ulrich von Laer

In-Kraft-Treten

Die 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Kreuzwiesen“ der Gemeinde Missen-Wilhams tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Missen-Wilhams, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Hans-Ulrich von Laer

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ in der Fassung vom 13.09.2017 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ (04.05.1976), zuletzt geändert mit 5. Änderung außer Kraft.

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (nach § 1 Abs. 5 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl

ROK
858,00

Rohfußbodenoberkante (ROK)

Maximal zulässige Oberkante des Rohfußbodens in Meter über NN - gemäß Planzeichnung,
hier: 858,00 m ü.NN

FH
8,50

Firsthöhe (FH)

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

2.3 Bauweise und Baugrenzen

o

Offene Bauweise (o)

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

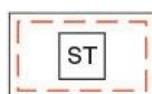


Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO

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



Umgrenzungslinie für Stellplätze (St)

Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzung zulässig.

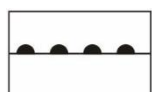
2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche



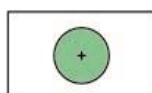
Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten.

Entlang zur Staatsstraße 2006 sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

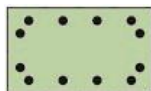
2.5 Grünflächen



Pflanzgebot für Laubbaum

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

Die Lage der Baumpflanzungen auf den Grundstücken ist variabel. Dieser kann auch im Bereich der Randeingrünung gepflanzt werden.



Private Grünfläche zur Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Begrünung der Randbereiche der Wohnbaugrundstücke. Es sind min. 25 % der Fläche mit Bäumen, Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (siehe Pflanzempfehlungen, Seite 11) zu bepflanzen.

2.6 Schallschutz



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

Zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb des Wohngebietes müssen innerhalb der lärmabgewandten Fassaden (nord-west, nord-ost, süd-ost) untergebracht werden.

Werden die zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht innerhalb der lärmabgewandten Fassaden (nord-west, nord-ost, süd-ost) untergebracht, müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

An den Fassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden.

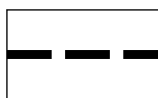
Anforderungen an die Umfassungsbauteile

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

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

Als Innenraumpegel gelten hierfür für Wohnräume tagsüber 45 dB(A) und nachts 35 dB(A).

2.7 Sonstige Festsetzungen



6. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

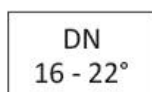
3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung



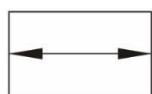
Dachform

Nur Satteldach (SD) zulässig.



Dachneigung

Mindest- und Höchstneigung in Grad



Firstrichtung

Hauptfirstrichtung zwingend, Verdrehungen sind um bis zu fünf Grad beidseitig zulässig

Dachaufbauten Dachaufbauten sind nicht zulässig.

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

3.2 Weitere örtliche Festsetzungen

Stellplätze Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Einfriedungen Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen dürfen 0,90 m nicht überschritten werden.

Hinweise

Nebenanlagen	Je Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 50,00 m ³ und eine Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.
Abgrabungen und Aufschüttungen	Die Untergeschosse der Gebäude können auf der hangabgewandten Seite um 4,50 und auf der hangzugewandten Seite um 2,50 m ab der Rohfußbodenoberkante freigelegt werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind hierfür und zur Angleichung des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke im erforderlichen Maß zulässig.
Werbeanlagen	Beleuchtete, blinkende und bewegliche Werbeanlagen sowie Werbefahnen und Banner sind unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

4 Hinweise

4.1 Pflanzempfehlungen

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

Bäume I. Ordnung:

Obsthochstämme

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Walnussbaum	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Hecken und Sträucher zur Randeingrünung:

Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica

Hinweise

Hundsrose	Rosa canina
Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

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

4.2 Sonstige Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV angeschlossen werden. Dabei sind die technischen Regeln zum erlaubnisfreien und schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) einzuhalten.

Ist eine flächige Versickerung auf Grund ungünstiger Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich, so ist anfallendes Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten (Zisterne). Eventuelle Überschüsse z.B. bei Starkregen-Ereignissen werden über ein bestehendes Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer (Börlas-Bach) zugeleitet. Dabei sind die technischen Regeln zum erlaubnisfreien und schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) einzuhalten.

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

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

Hinweise

Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

**Umgang mit
archäologischen
Funden**

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

**Auffälligkeiten
bei der
Bodenbeschaffen
heit**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt KE, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.

**Land-
wirtschaftliche
Emissionen**

Auf Grund südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

Plangenaugigkeit

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

BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Baugebiet „Kreuzwiesen“ in der Gemeinde Missen-Wilhams liegt die Ferienanlage „Feriendorf Missen“. Hierfür war zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein Verwaltungsbau im aktuellen Geltungsbereich vorgesehen. Diese Ausweisung eines Sondergebietes (Verwaltung Feriendorf) entspricht nicht weiterhin den Planungszielen der Gemeinde Missen-Wilhams.

Auf Grund einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen wird das Plangebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert. Das Ziel ist die Ausweisung von Grundstücken zur Errichtung von mehrgeschossigen Wohnbauten zur Deckung des Bedarfs nach günstigem und kleinräumigem Wohnraum.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Kreuzwiesen“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Änderungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Kellerwiesen“ mit 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ wurde am 14.09.2016 im Gemeinderat der Gemeinde Missen-Wilhams als Satzung beschlossen und befindet sich in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung. Die zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beider Bauleitpläne liegen unterhalb des nach § 13a Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Grenzwertes von 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

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

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Missen-Wilhams steht diesen Zielen und Grundsätzen für eine gleichwertige und geordnete Entwicklung des ländlichen Raumes nicht entgegen.

3.1 Flächen sparen

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

Für die Region Allgäu und den Landkreis Oberallgäu gibt das Bayerische Landesamt für Statistik bis in das Jahr 2034 zunehmende Bevölkerungszahlen (vorwiegend wanderungsbedingter Zuwachs) an. Die Gemeinde Missen-Wilhams liegt somit in einer wachsenden Region.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

3.2 Regionalplan Allgäu

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

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

Allgemeine Ziele und Grundsätze

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

Siedlungsstruktur

- (Z) *Die Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur, und Gestalt erhalten und – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.*
- (Z) *Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven, leerstehende Gebäude sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.*

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

3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams, mit 7. Änderung (Bekanntmachung 05.05.2017) weist im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzwiesen“ Sonderbauflächen (SO Feriendorf) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO aus. Diese setzen sich im angrenzenden östlichen Bereich fort. Im Norden grenzen Allgemeine Wohnbauflächen, im Süden die Staatsstraße 2006 und im Westen gewerbliche Bauflächen mit eingeschränkter Nutzung an. Entlang zur Staatsstraße 2006 verläuft ein Grünzug und Flächen für Anpflanzungen.



Abbildung 1: rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams

Für die Änderung des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Allgemeinen Wohnbaufläche (WA) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO vorgesehen. Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht im Parallelverfahren erforderlich. Dieser ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege einer Berichtigung redaktionell anzupassen.

3.4 Bebauungsplan „Kreuzwiesen“ (24.02.1976)

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit Grünordnung „Kreuzwiesen“ in der Fassung vom 24.02.1976, mit Bekanntmachung vom 05.09.1981, weist den Änderungsbereich demzufolge als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Verwaltung-Feriendorf gemäß § 10 BauNVO aus. Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ in der Fassung vom 13.09.2017 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ (24.02.2016), zuletzt geändert 5.Änderung außer Kraft.

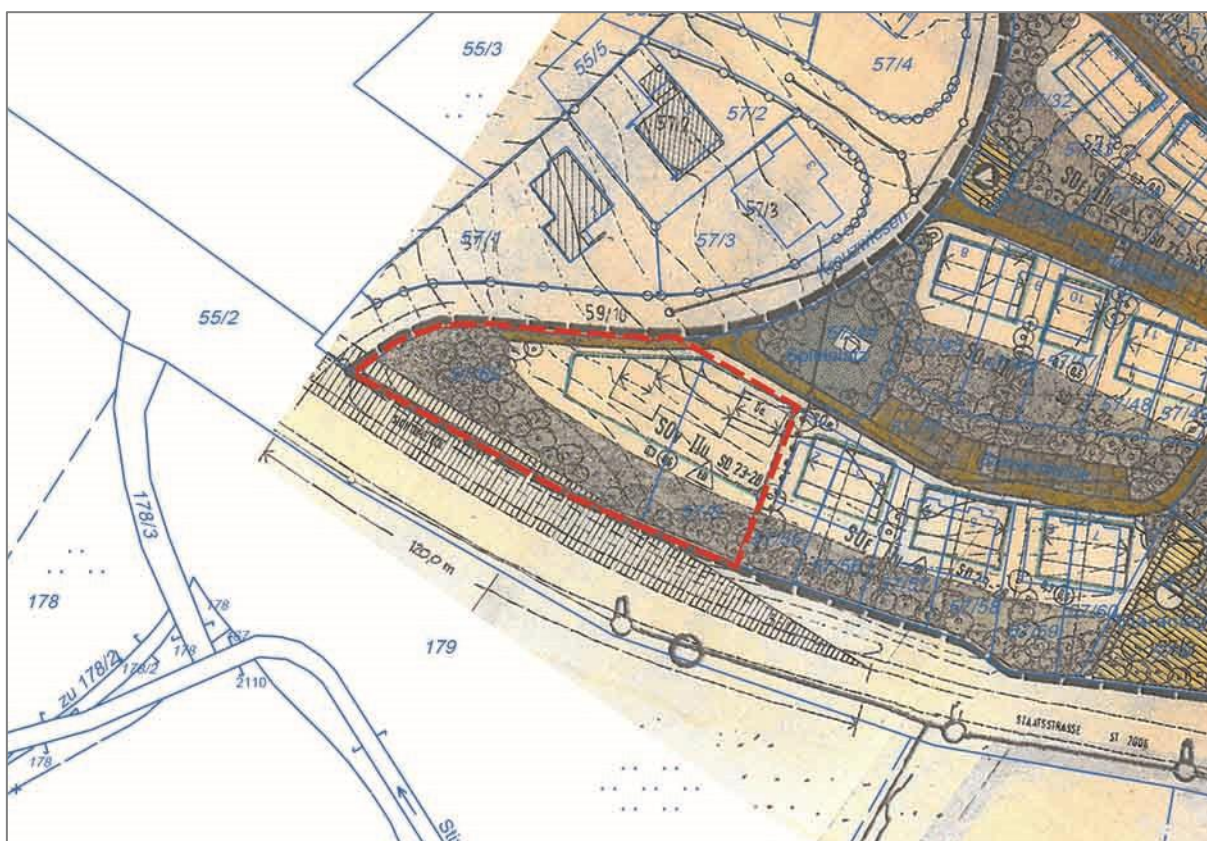


Abbildung 2: Bebauungsplan "Kreuzwiesen" (mit 2. Änderung)

4 Das Baugebiet

4.1 Lage und Größe

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortseingang der Gemeinde Missen-Wilhams. Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Kreuzwiesen“ umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 57/8 und 57/62 der Gemeinde Missen-Wilhams und hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

Südlich des Baugebiets verläuft die Staatsstraße 2006 in Richtung Immenstadt i.Allgäu - Sibratshofen. Zwischen den Verkehrsflächen und dem Baugrundstück verläuft ein ca. 5 – 10 m breiter, teilweise bepflanzter Böschungstreifen. Dieser gleicht einen Höhenunterschied von 3 m zum Straßenrand aus. Südlich der St 2006 befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten, Norden und Westen grenzt das Baugebiet „Kreuzwiesen“ an. Davon befindet sich im östlichen und nordöstlichen Bereich die Ferienanlage „Feriendorf Missen“.

Das Gebiet liegt an einem südwestlich einfallenden Hang und misst einen Höhenunterschied vom höchsten Punkt im Nordosten (860,50 m ü. NN) bis zum tiefsten Punkt im Südwesten (851,50 m ü. NN) von 9 m.

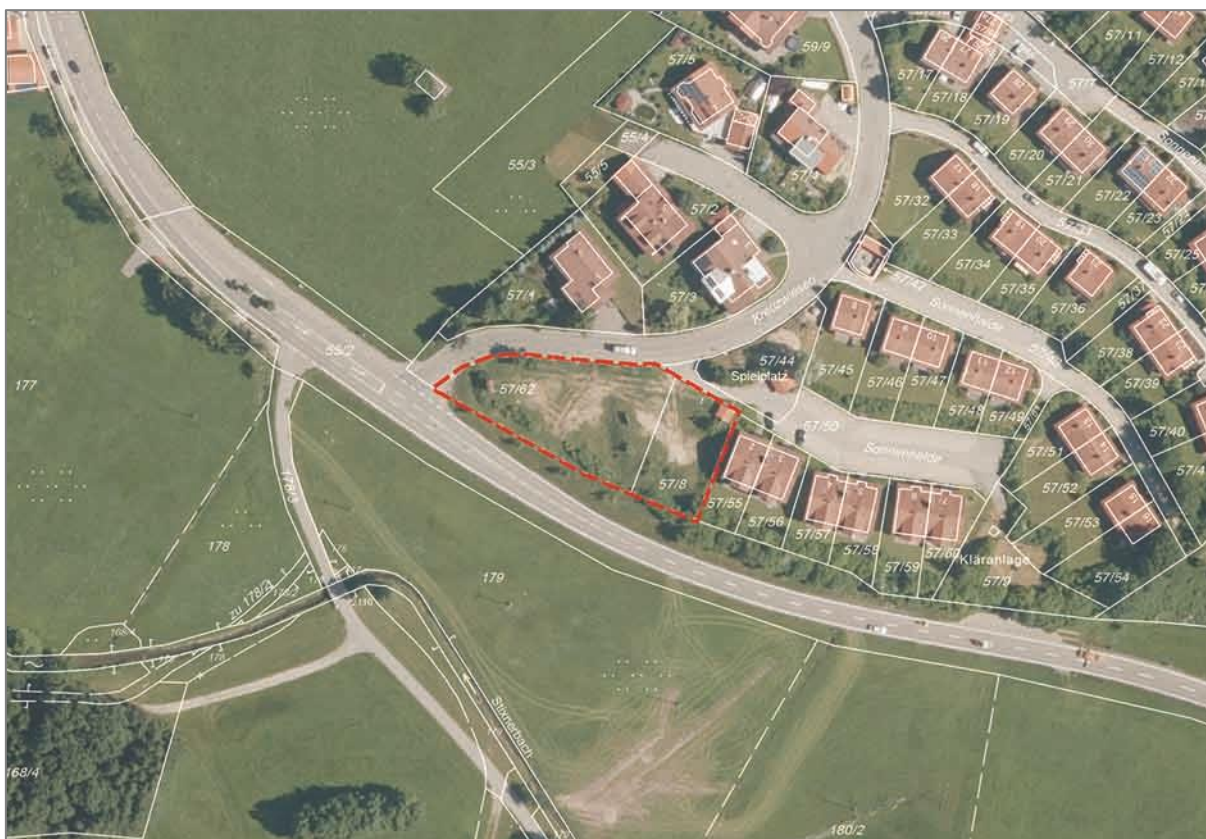


Abbildung 3: Luftbildansicht des Änderungsbereichs

4.2 Aktuelle Nutzung

Der überplante Bereich wird derzeit als Grünlandfläche genutzt.

4.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß dem Baugrundgutachten ist im Bereich des Bebauungsplanes mit Moräneablagerungen zu rechnen. Die Moräne ist von unterschiedlich mächtigen Deckschichten und Hangschuttschichten überprägt. Der tiefere Untergrund sowie der nördlich ansteigende Hang wird von den tertiären Schichten der „Unteren Süßwassermolasse“ (Weißach-Schichten) gebildet. Die tertiären Schichten bestehen aus einer Wechsellagerung von Mergel- und Sandsteinen sowie Konglomeraten. Der Untergrund lässt eine Bebaubarkeit grundsätzlich zu.

Das Gelände liegt an einem von Nord-Nordost nach Süd-Südwest abfallenden Hang. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel liegt im Bereich der Höhe des Hanges nicht vor. Dieser liegt erst in der Talsohle des Stixner Baches.

Auf dem Gelände ist grundsätzlich mit Hang- bzw. Schichtwässern zu rechnen. Die Hang- und Schichtwässer dürften dann vor allem an der Grenze zur Moräne, bzw. auch innerhalb stärker kiesiger und

sandiger Schichten in der Moräne auftreten. Aufgrund des hohen Schluffanteils ist jedoch mit einem insgesamt geringen Wasserdrang zu rechnen.

Bei dem Hanggelände ist bei Niederschlägen mit einem starken oberflächlichen Abfluss zu rechnen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen und Bodeneigenschaften

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.

4.5 Erschließung und ÖPNV

Die Erschließung für die Grundstücke ist bereits vorhanden. Anknüpfungspunkte an die örtliche Erschließung sind die Straßen „Sonnenhalde“ und „Kreuzwiesen“, letztere führt nach Süden auf die St 2006 in Richtung Dorfmitte bzw. nach Osten aus dem Ort heraus.

Eine ÖPNV Haltestelle der Linie Immenstadt – Missen – Seltmans – (Weitnau – Kempten) befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 400 m) am Gasthaus „Schäffler“.

4.6 Lärmimmissionen und –emissionen

Auf das Plangebiet wirken verkehrsbedingte Schallimmissionen aus der Staatsstraße 2006 ein.

Das Landratsamt Oberallgäu (Abfallrecht – Immissionsschutz) hat auf Basis vorliegender Planunterlagen im Juni 2016 eine Lärmberechnung nach der RLS-90 durchgeführt. Die St 2006 weist hier nach der Verkehrszählung 2010 eine Verkehrsbelastung von 4.222 Pkw und 188 Lkw in 24 Stunden (DTV-Wert) auf. Für die Südfassaden (Abstand der südwestlichen Ecke des Baufensters zur Straßenmitte ca. 17 m) wurden die zu erwartenden Lärmpegel nach der „langen, geraden Straße“ berechnet, während für die Seitenfassaden der berechnete Wert um 3dB(A) reduziert wurde (Einwirkung der halben Straße).

Für den Verkehrslärm der Kr OA 6 ergeben sich nach einer Berechnung des Landratsamtes Oberallgäu (Abfallrecht – Immissionsschutz) nachfolgende Beurteilungspegel:

Tabelle 1: Beurteilungspegel in dB(A)

	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Beurteilungspegel nachts in dB(A)
Immissionsort		
Wohngebäude	61	51

Zur Beurteilung der Lärmwerte sind zwei Bewertungsgrundlagen heranzuziehen:

Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gelten für Verkehrslärm nachfolgende Orientierungswerte:

Tabelle 2: Orientierungswerte der DIN 18005 bei Verkehrslärm

	Orientierungswerte tags in dB(A)	Orientierungswerte nachts in dB(A)
Gebietskategorie (BauNVO)		
Allgemeines Wohngebiet	55	45

Gemäß der 16 BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung gelten für Verkehrslärm nachfolgende Grenzwerte:

Tabelle 3: Grenzwerte der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung

	Grenzwerte tags in dB(A)	Grenzwerte nachts in dB(A)
Gebietskategorie (BauNVO)		
Allgemeines Wohngebiet	59	49

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (6 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts) sowohl auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16 BImSchV) (2 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts) werden im westlichen Bereich für das Allgemeine Wohngebiet überschritten. In der Folge sind für das Baugebiet lärm-mindernde Maßnahmen zu treffen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (siehe Ziffer 7.3 „Schallschutz“ auf Seite 25).

4.7 Bau- und Bodendenkmäler

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

5 Planung

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Planung verfolgt die bauliche Entwicklung von Mehrfamilienhäusern auf der innerörtlichen Fläche und damit eine Verdichtung des Baugebietes „Kreuzwiesen“. Bereits im Bebauungsplan „Kreuzwiesen“, in der Fassung vom 24.02.1976, ist die Bebauung der Fläche mit einem Verwaltungsbau für das Feriendorf vorgesehen. Auf Grund veränderter Rahmenbedingungen entspricht die angedachte Konzeption nicht mehr den Vorstellungen der Gemeinde. Der Gemeinderat Missen-Wilhams hat daher das Ziel gefasst, den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ zu ändern.

Grundlegende städtebauliche Zielsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ ist eine optimale Flächenausnutzung durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit ca. 12 möglichen Wohnungen. Die hierfür erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Gebäude werden in dreigeschossiger Bauweise errichtet und über das Erdgeschoss straßenseitig und ebenerdig erschlossen. Auf Grund der Integration der Gebäude in die bestehende Hanglage sieht die Konzeption ein Erdgeschoss, ein erstes Obergeschoss sowie ein erstes Untergeschoss und ein nicht bewohnbares Kellergeschoss vor.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden in der Art eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese sollen vorwiegend der Funktion des Wohnens dienen. Ergänzende Funktionen nach § 4 Abs 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind zulässig.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteile des Änderungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die Gemeinde bringt damit zum Ausdruck, dass diese Nutzungen in den Wohngebieten aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden.

6.2.2 Rohfußbodenoberkante (ROK)

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses als Höhenbezugspunkt für die Firsthöhe sowie die Freilegung der Untergeschosse ist absolut in Meter über Normalnull (m ü. NN) nach DHHN festgesetzt. Die Rohfußbodenoberkante orientiert sich nach der Höhe der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße. So wird gewährleistet, dass die Erdgeschosse nicht über dem Niveau der Straße liegen. Auf Grund des leichten Gefälles in Richtung Südwesten sind voneinander abweichende Rohfußbodenoberkanten (ROK) festgesetzt. Dies hat eine harmonische Staffelung der Baukörper am natürlichen Gelände zum Ziel.

6.2.3 Zulässige Firsthöhen

Die maximal zulässige Firsthöhe für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet beträgt ab der Rohfußbodenoberkante 8,50 m. Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen in Verbindung mit der Rohfußbodenoberkante verfolgt eine Höhenregelung der Gebäude die ein zu weites heraustreten aus dem Hang vermeiden soll. Da der Bebauungsplan „Kreuzwiesen“ bisher eine zweigeschossige

Bauweise vorsieht, soll mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante und der maximal zulässigen Firsthöhe eine Beeinträchtigung der Besonnung der umliegenden Bestandsgebäude vermieden werden.

Auf Grund der Festsetzungen unter Ziffer 3.2 „Abgrabungen und Aufschüttungen“ auf Seite 10 sind tatsächlich sichtbare Wandhöhen von bis zu 10 m möglich. Gegenüber der Bestandsbebauung der Nachbargrundstücke wird somit ein höheres Maß der Gebäudehöhen zugelassen. Dies erscheint mit Sicht auf den engen Zuschnitt des Grundstückes und der optimalen Ausnutzung der Fläche als vertretbar. Zumal die Höhe der Gebäude auf Grund der rückwärtig liegenden Hangbebauung nicht zu erdrückend wirken wird. In der Gesamtbetrachtung prägt die Bebauung den Eingangsbereich zum Wohngebiet „Kreuzwiesen“ und „Kellerwiesen“ und kann als städtebauliche Dominante für den Ortsbereich gesehen werden.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

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

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen vorgesehen.

6.4 Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Mit Blick auf das Gesamterscheinungsbild der Baugebiete „Kellerwiesen“ und „Kreuzwiesen“ sind ausschließlich Satteldächer mit ortstypischer Dachneigung von 16 – 22° zugelassen. Zielsetzung ist, auch in Ergänzung auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft mit flachen Satteldächern. In Anlehnung an den Bebauungsplan „Kellerwiesen“ sind auch in diesem Planbereich keine Dachaufbauten zulässig. Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. So sind die Dächer mit einheitlichen, durchgehenden Firstlinien (auch für Garagen und Nebengebäude) auszubilden. Mit der Festsetzung

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

7.2 Baugestaltung

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

Der Höhenunterschied im Plangebiet erreicht ein maximales Ausmaß vom geringsten (851,50 m ü.NN) bis zum höchsten Niveau (860,50 m ü.NN) von bis zu ca. 9 m. In der Folge werden in gewissen Bereichen der Grundstücke Veränderungen des natürlichen Geländes vorgenommen werden müssen (siehe Abbildung 4, Seite 25). Gemäß den Darstellungen in den Systemschnitten sind die Wohnbauten in den Hang zu integrieren. Für die Wohnhäuser können die Untergeschosse entlang der hangabgewandten Seite um 4,50 m und der hangzugewandten Seite um 2,50 m freigelegt werden. Dies ermöglicht eine Belichtung des ersten Untergeschosses an allen Gebäudeseiten. Zur Geländeanpassung sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie für weitere untergeordnete Bauten (Terrassen, Zufahrten und Nebenanlagen) im dafür erforderlichen Maß zulässig.

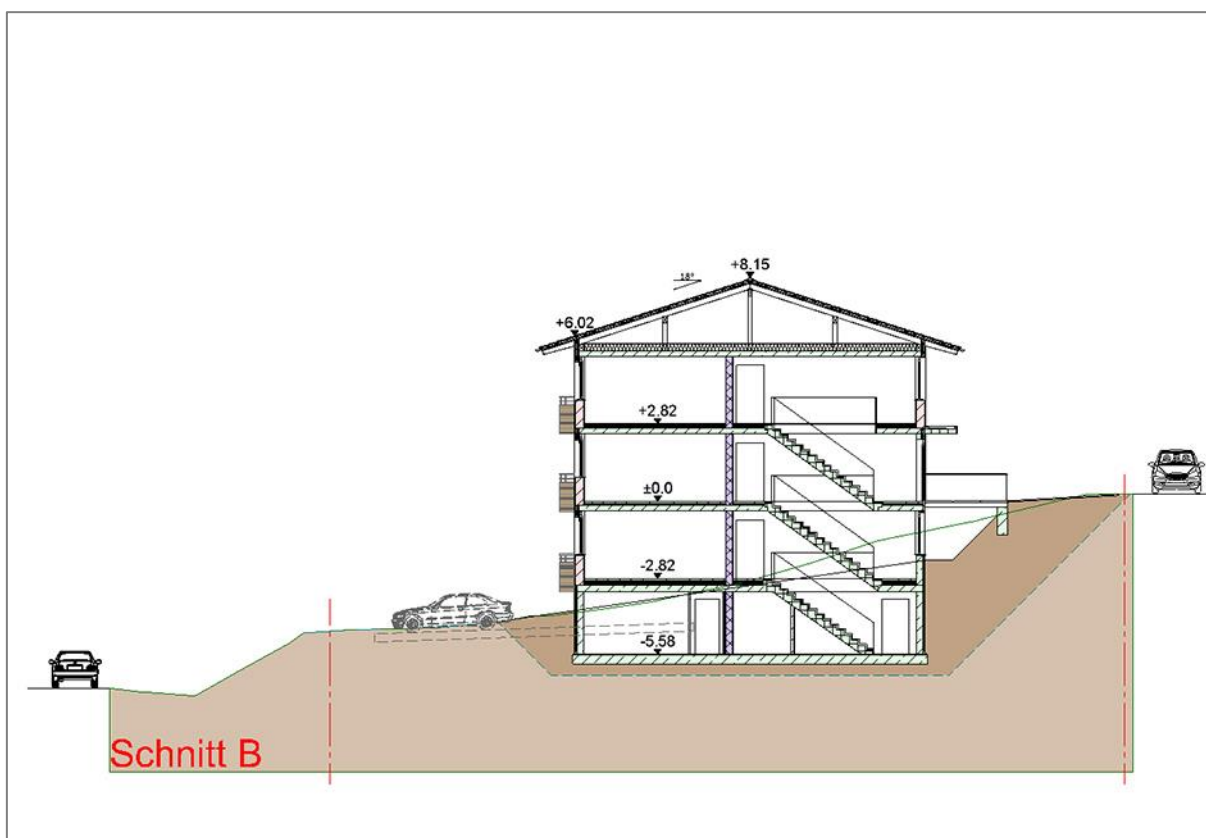


Abbildung 4: Darstellung der Geländeänderung (SWW Oberallgäu, August 2016)

7.3 Schallschutz

Auf Grund der Lage des Plangebietes in Nähe zur Staatsstraße wird der Bereich durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt. Unter Ziffer 4.6 auf Seite 20 wird die Situation anhand von, auf das Gebiet einwirkender Beurteilungspegel (durch Landratsamt Oberallgäu, technischer Umweltschutz) dargestellt.

Die vorliegende Planung hat zum Inhalt, dass ein schutzbedürftiges Gebiet an eine bestehende, baulich nicht veränderte Straße herangeführt wird. Für diesen Fall des Heranführens eines, z.B. Wohngebiets an eine baulich nicht veränderte Straße, hat der Gesetzgeber zunächst keine verbindlichen Immissionsgrenzwerte festgelegt. Für die Berücksichtigung des Schallschutzes in städtebaulichen Planungen sind daher zur Beurteilung des Verkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Die DIN 18005 weist jedoch nur abwägungsfähige Orientierungswerte aus, die als Zielwerte in der Bauleitplanung möglichst eingehalten werden sollten. Sie haben jedoch nicht die Qualität von einzuhaltenden Grenzwerten. Die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung ist beim Neubau oder auch bei der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen zu beachten. Sie gilt im Städtebau nicht unmittelbar, kann jedoch allgemein als Orientierungshilfe herangezogen werden. Die 16. BImSchV weist gegenüber der DIN 18005 Immissionsgrenzwerte aus, bei deren Überschreitung schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm vorliegen.

Vergleicht man die vom Landratsamt ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 dann erhält man eine Überschreitung der Orientierungswerte von 5 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts. Gegenüber den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung wird ersichtlich, dass im Plangebiet die Immissionsgrenzwerte um 1 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts überschritten werden.

Tabelle 4: Gegenüberstellung der Beurteilungspegel und der Orientierungs- bzw. Grenzwerte

	Beurteilungspegel tags in dB(A) (bei ca. 24 m zur Straßenmitte)	Beurteilungspegel nachts in dB(A) (bei ca. 24 m zur Straßenmitte)
Wohnbebauung	60	50
	Orientierungswert gem. DIN 18005 tags in dB(A)	Orientierungswert gem. DIN 18005 nachts in dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55	45
	Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tags in dB(A)	Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nachts in dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	59	49

Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte lässt in Bereichen des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm erwarten. Auf Grund dieser Überschreitung der Lärmgrenzwerte sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen im angrenzenden Bereich zur Kreisstraße OA 6 zwingend erforderlich. In der Bauleitplanung sind bei diesbezüglichen Konflikten die aktiven Lärmschutzmaßnahmen den passiven Schutzmaßnahmen zu Lasten der Betroffenen vorzuziehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand bzw. eines –walls sind im Bereich des Ortseingangs für eine attraktive städtebauliche Gestaltung jedoch nicht vertretbar. Zumal diese auf Grund der Hanglage des Plangebietes im Verhältnis zu üblichen Anlagen recht hoch ausfallen würden. Jedoch ist durch die kleine Ausdehnung der Parzellen ein wirksamer Lärmschutz durch eine Schallschutzwand bzw. eines –walls nicht zu erwarten. Eine Absenkung der zulässigen Geschwindigkeit der Staatsstraße 2006 von 50 km/h auf 30 km/h ist kurzfristig nicht realisierbar. Auch eine spätere Umsetzung ist aus nicht wahrnehmbaren zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit unwahrscheinlich.

Dies erfordert im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen wie die Unterbringung von Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmabgewandten Fassadenseite bzw. eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fenster auf die lärmabgewandte Seite. Für den Fall, dass aus zwingenden Gründen (Grundrissgestaltung) die Anordnung von lärmabgewandten Lüftungsfenstern nicht realisiert werden kann, ist ausnahmsweise eine Abweichung von der vorgenannten Orientierungspflicht zulässig, wenn schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Die aktive Be- und Entlüftung der Räume

sollte zur Problemlösung lediglich für diejenigen Räume das letzte Mittel sein, für die aus zwingenden Gründen keine andere Lösung möglich ist.

8 Grünordnung

Gemäß dem Flächennutzungsplan wird im südlichen Bereich der Grundstücke ein ca. 5 m breiter Streifen zur Randeingrünung vorgesehen. Dieser dient der Eingrünung der Grundstücke am Ortseingangsbereich und der Fortsetzung der östlich bereits bestehenden Heckenstruktur. Für die Fläche der privaten Grünfläche gilt ein Pflanzgebot von 25 % mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 11. Je Grundstück gilt ein Pflanzgebot von einem Baum, dieser kann auch in der Randeingrünung gepflanzt werden.

9 Ver- und Entsorgung

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

9.1 Wasserversorgung

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

9.2 Schmutz- und Abwasserentsorgung

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

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

9.3 Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

9.4 Abfallentsorgung

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

10 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in ha	Anteil der Fläche in %
Grundstücke		
• davon Wohnflächen (WA)	0,175	87,5
• davon Grünfläche	0,025	12,5
Gesamtfläche Geltungsbereich	0,2 ha	100