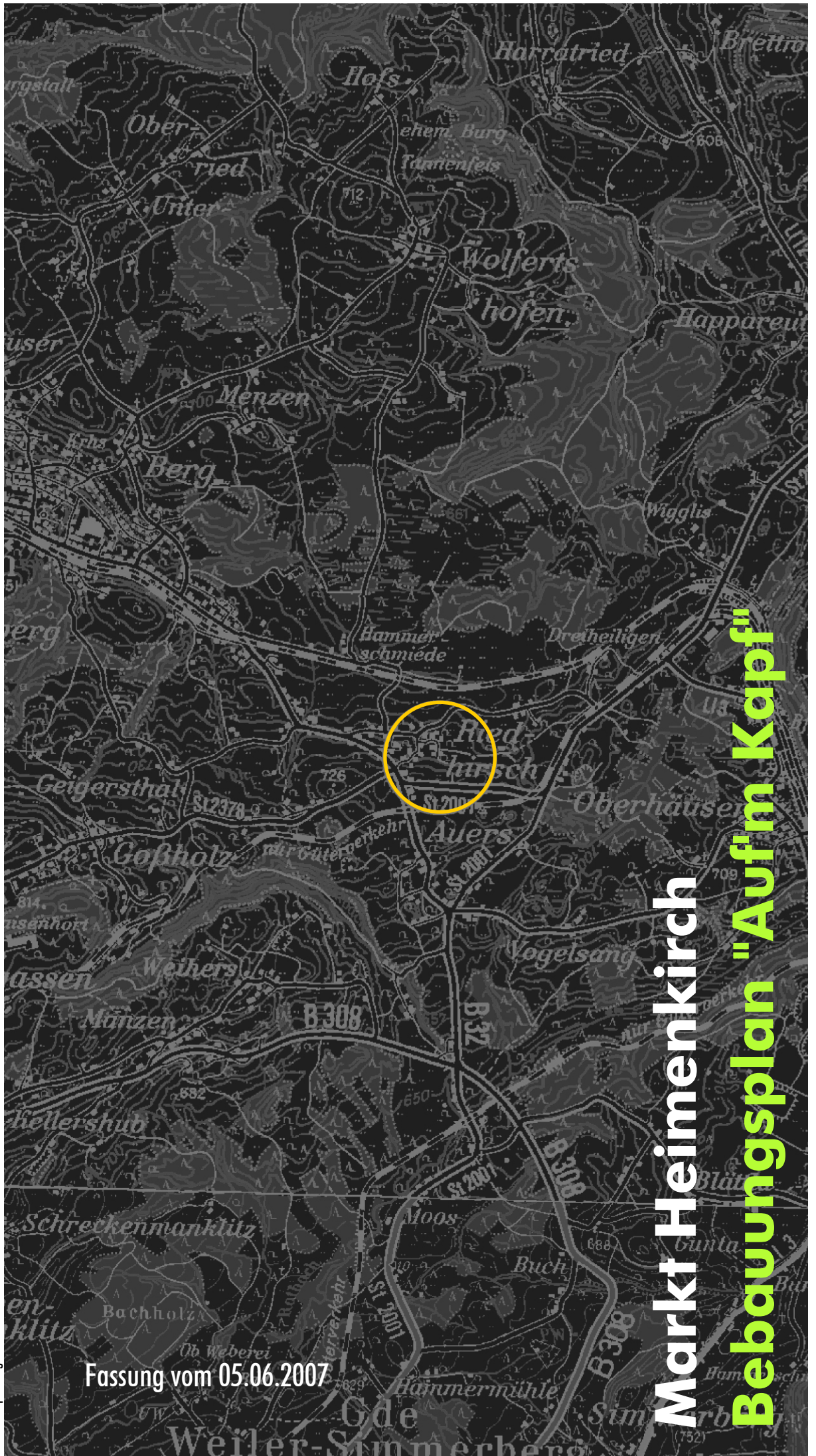


Fassung vom 05.06.2007




Markt Heimenkirch Bebauungsplan "Auf'm Kapf"



- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. 2007 S. 271)

2.1 Typschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:

Typ 1	Typ 2	Typ 3
GRZ 0,30	GRZ 0,25	GRZ 0,25
α_1	α_1	α_1
		
E3/D2 Wo	E3/D2 Wo	E3/D2 Wo
SD	SD	SD oder PD
$DN_{SD} 24 - 38^\circ$	$DN_{SD} 24 - 38^\circ$	$DN_{SD} 24 - 38^\circ$ $DN_{PD} 12 - 30^\circ$

Typ 4
GRZ 0,50
α_2
SD
$DN_{SD} 24 - 46^\circ$

3.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.2

MI

Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. BauNVO; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7-8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.3

GRZ

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß;

3.4

Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO).

3.5

WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV;

siehe Planzeichnung); der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

3.6 FH m ü. NN

Firsthöhe über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß; die Firsthöhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.


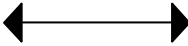

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

3.7  ED

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablonen);

3.8 α_1

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Gebäuden (Hauptgebäude einschließlich deren angebauten Nebengebäuden) darf max. 20,00 m betragen (jegliche Richtung).

- 3.9 a_2 **Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Gebäuden (Hauptgebäude einschließlich deren angebauten Nebengebäuden) darf max. 25,00 m betragen (jegliche Richtung).
- 3.10  **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung); unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.
- 3.11  **Haupt-Firstrichtung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung) für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 10^\circ$; 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.
- 3.12  **Umgrenzung von Flächen für Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
- 3.13 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen** In den Baugebieten 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):
– Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16,00 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 (angefangene)

750 m² Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;

- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 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;

3.14 E.../D... Wo

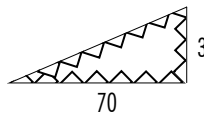
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus

D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

3.15



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

3.16



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

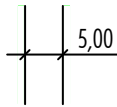
3.17



Verkehrsfläche als Begleitfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Überfahr-

ten und Zufahrten zu den privaten Grundstücksflächen, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

3.18



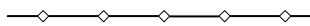
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil;

3.19



Versorgungsanlagen für **Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung), **hier Trafostation**;

3.20



Haupt-Versorgungsleitung unterirdisch, hier Kabel der Telekom mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV);

3.21

Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, im Trenn-System abzuleiten. Das Regenwasser ist über den öffentlichen Regenwasser-Kanal der Retentionsfläche zuzuführen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB).

3.22

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

3.23



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.24



Private **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.25

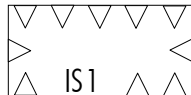


Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**; Aus-

gleichfläche/Ausgleichsmaßnahme (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1a Satz1 BauGB; Nr.13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

In den Bereichen des Pflanzgebotes 1 sind standortgerechte Feldgehölze mit geringem Baumanteil anzulegen. Die Randbereiche sind als extensive Saumstrukturen zu erhalten und zu pflegen.

3.26

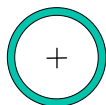


Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Zentralheizungs-Anlagen ist grundsätzlich unzulässig. Dies gilt nicht für den Einsatz von so genannten Pellets aus naturbelassenem Holz (Säge- und Hobel-späne) entsprechend DIN 51 731, Ausgabe Mai 1993, oder Holz-pellets mit gleichwertiger Qualität, sofern die genannten Pellets in Pellets-Öfen oder in Pellets-Zentralheizungs-Anlagen mit einer mechanischen Feuerraum-Beschickung (z.B. Transport-Schnecke) eingesetzt werden.

Einzelöfen (z. B. offene Kamine, Kachelöfen, Kaminöfen, Heizungs-Herde) dürfen nur gelegentlich (4- bis 5-mal im Monat) mit Festbrennstoffen betrieben werden.

(§9 Abs.1 Nr.23 a) BauGB; Nr.15.7. PlanzV; siehe Planzeichnung)

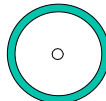
3.27



Zu pflanzender Baum (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); verbindlicher Standort;

Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

3.28



Zu pflanzender Baum (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort;

Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

3.29 Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen

Pflanzgebote:

- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün, Parkplätze) sind als Magerstandorte auszubilden (z.B. Schotter-Rasen o.ä.).
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bäumen zu bepflanzen (siehe Planzeichnung) und als extensives Grünland zu bewirtschaften.
- Generell 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, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S.2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Apfelhochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Sträucher

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Stachelbeere	<i>Ribes grossularia</i>

Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.30 Pflanzgebote in den Bau- gebieten

Pflanzgebote:

- Pro 700 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste unter "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zulässig.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Generell 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, geändert am 27. 10. 1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

3.31

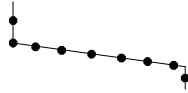


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Feldgehölz.

Ausbildung von landschafts- und standortgerechten Feldgehölzen mit geringem Baumanteil und unregelmäßig-buchtigen Außenrändern. Die Randbereiche sind als extensive Saumstrukturen gehölzfrei zu erhalten und zu pflegen.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste unter "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zulässig.

3.32



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.33



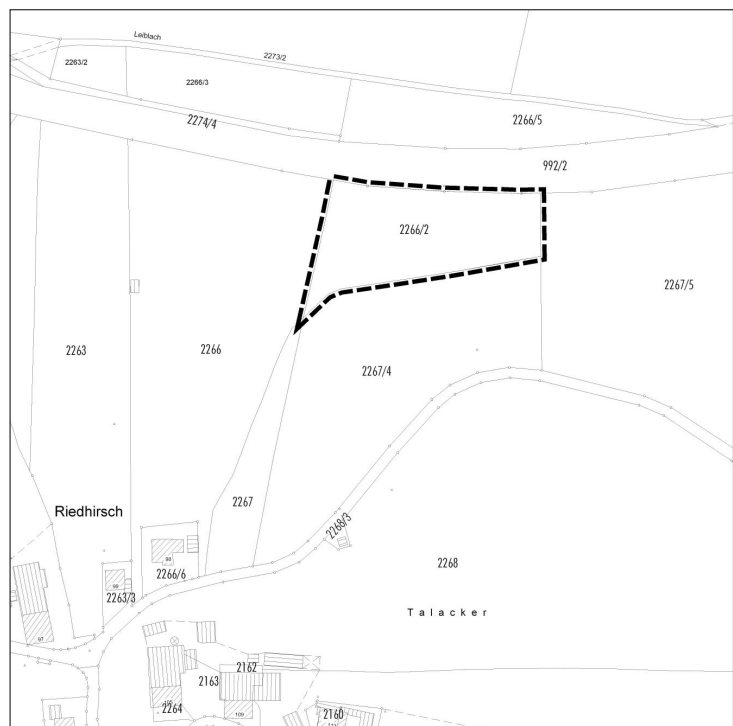
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Aufm Kapf" des Marktes Heimenkirch;

4

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 2266/2 der Gemarkung Heimenkirch (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).



- 5.1 Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
- 5.2 Dachformen** Alle festgesetzten Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen.
- Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.
- Für in den Hang integrierte, vollständig bergseitig zu begehende Garagen (Dachterrasse) sowie für offene Garagen (im Sinne des §1 Abs. 2 GaV; d.h. so genannte Carports) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig.
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.3 SD** Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen) mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) werden auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt; vertikale Versätze sind nur auf max. 50 % der Gesamt-Firstlänge des Baukörpers (einschließlich Dachüberstand) zulässig.
 - Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt.
- 5.4 PD** Dachform **Pulldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen) mit folgender Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel

sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen.

- 5.5 DN₁ -°
- Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 5,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen).
- 5.6 **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
 - Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
 - Mindest-Abstand (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)
 - Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.7 **Dachaufbauten**
- Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 26°
 - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 m
 - Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
 - Mindest-Abstand 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 un-

berücksichtigt)

- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

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

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.8 Mindest-Dachüberstand

Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geeigneten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt:

- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,50 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

<u>Dachneigung</u>	<u>Dachüberstand mind.</u>
kleiner 30°	0,50 m
ab 30°	0,40 m

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.9 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen mit der Dachform Satteldach sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen mit der Dachform Pultdach bis zu einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich begrünte Dächer zulässig. Ab einer Dachneigung von 18° sind als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen mit der Dachform Pultdach wahlweise begrünte Dächer oder Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-

Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 5.10 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 5.11 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind zusätzlich bis zu 40 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes in Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 5.12 Geländeänderungen in den Baugebieten** Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
 - Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
 - max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag und -Auftrag jeweils 1,25 m und
 - Beschränkung des Gelände-Abtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Ansicht des Gebäudes mit max. 2 Geschöß-Ebenen und einem Kniestock in Erscheinung tritt
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

5.13 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

<u>Wohnungsgröße (WoFIV)</u>	<u>Stellplätze hierfür</u>
kleiner 30 m ²	1,0
30 m ² bis (kleiner) 60 m ²	1,5
ab 60 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die die gesetzlichen Vorschriften unbenommen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).

5.14 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten ist für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege
- Terrassen und ähnliche Freibereiche

ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge) oder wasser gebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

5.15 Garagenzufahrten im Bereich von Wendeplatten

Bei Garagenzufahrten, die unmittelbar an Wendeplatten angrenzen, ist ein Bereich in einer Tiefe von 5,00 m von der Grundstücksgrenze zur Garage hin mit einem Unterbau auszuführen, der eine Befahrbarkeit auch durch schwere Fahrzeuge erlaubt. Diese Vorschrift stellt sicher, dass Feuerwehrfahrzeuge im Einsatz ausrei-

chend manövrierfähig sind (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).

5.16 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 Einfriedungen (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)


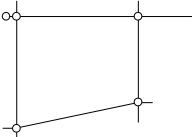
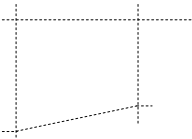
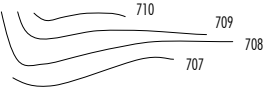
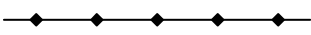
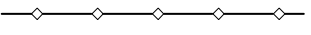

5.17 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete 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. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 6.4 Nr.;m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);
- 6.5 2166 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 6.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 6.7  **Haupt-Versorgungsleitung** oberirdisch, hier 20 kV-Freileitung der EG Röthenbach und VKW; wird verkabelt;
- 6.8  **Haupt-Versorgungsleitung** unterirdisch, hier 20kV-Erdkabel der EG Röthenbach und VKW;
- 6.9  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung);

6.10 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 Abs.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) besteht die Verpflichtung, das Auffinden von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art.8 Abs.2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

In Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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 Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

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.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

6.11 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 der Markt Heimenkirch noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.12 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2006 (GVBl. 2006 S. 975), Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch den Bebauungsplan "Auf'm Kapf" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf'm Kapf" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 05.06.2007.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 2266/2, Gemarkung Heimenkirch.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Auf'm Kapf" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 05.06.2007. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 05.06.2007 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

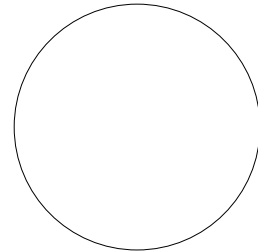
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Auf'm Kapf" des Marktes Heimenkirch tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Heimenkirch, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Zusammenfassung

8.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

8.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

8.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortsausgang des Orts-Teiles Riedhirsch des Marktes Heimenkirch.

8.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Osten des Orts-Teiles Riedhirsch. Er wird im Norden von bestehenden Gebäuden, im Osten von einem Wirtschaftsweg und im Süden von der ehemaligen Staats-Straße St 2378 begrenzt. Im östlichen Bereich sind zwei bestehende Gebäude (auf den Fl.-Nrn. 2169/1 und 2166/2) mit in den Geltungsbereich einbezogen. Diese bilden einen räumlichen Zusammenhang und sind für das Gesamtkonzept erforderlich. Durch die Miteinbeziehung dieser Gebäude sowie der anschließenden Flächen wird vermieden, dass diese Bereiche u.U. im Rahmen des § 34 BauGB ("Innenbereich") eine städtebauliche Fehlentwicklung erfahren. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündungen in die Gemeinde-Straße (ehemals St 2378) die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 2152/2 (Teilfläche), 2165 (Teilfläche), 2165/2 (Teilfläche), 2165/3 (Teilfläche), 2166 (Teilfläche), 2166/2, 2166/3, 2169/1.

9.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 9.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der westallgäuer Hügel-Landschaft.
- 9.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zwei bestehende Gebäude (Schreinerei, Metallverarbeitung). Es sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 9.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist insgesamt ein Gefälle in Richtung Norden auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um ca. 15%. Dies trifft hauptsächlich auf die nördlichen Bereiche zu. Im südlichen Bereich ist das Gelände relativ eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden und Westen erscheinen unproblematisch.

9.2 Übergeordnete Planungen

- 9.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
- A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
 - A I 1.1 In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.
 - A I 1.3/
Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"
 - A II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
 - B II 1.3.1/ Im Tourismusgebiet 13 "Westallgäu" (Gebiet mit erheblichem Urlaubstou-

Karte "Tourismusgebiete" rismus) soll der Urlaubstourismus vor allem durch eine nachfragegerechte, qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiter entwickelt werden. [...]

– B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

– B VI 1.5 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...] Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für

– besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und

– Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

9.2.2 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, RABISchw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

– A12 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

– AIII 1 Bestimmung des Marktes als Kleinzentrum

– B11.1 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 wer-

den.

- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B IV 1.1 Der flächendeckende öffentliche Personennahverkehr soll in allen Nahverkehrsräumen insbesondere im Hinblick auf Taktverkehre und abgestimmte Anschlüsse ausgebaut werden. [...]
- B IV 3.1.2 Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.
- B IV 3.2.4/ Karte 2 "Siedlung und Versorgung" [...] Die südlichen Bereiche des Alpenvorlandes sowie der Bodenseeraum sollen von der Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen freigehalten 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 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- 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.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

9.2.3 Laut dem Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) Ziel B VI 1.5 sind besonders schützenswerte Landschaftsteile grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Insbesondere betrifft

dies besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine solche landschaftsprägende Kuppe. Diese entstand durch Ablage des anfallenden Aushub-Materials aus dem Eisenbahnbau der Bahnlinie Heimenkirch-Röthenbach. Durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in diesem und im angrenzenden nördlichen Bereich konnte die Kuppe freigehalten werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt dadurch das o.g. Ziel des LEP Bayern 2006 in vollem Umfang. Die Planung steht damit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

- 9.2.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 "Moränenhügelland südlich Lindenberg i. Allgäu, Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich von Gestratz und Moore nördlich von Maierhöfen" und Nr. 21 "Leiblachtal und Hangbereiche westlich Lindenberg i. Allgäu" sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 9.2.5 Es ist kein regionaler Grünzug von dem überplanten Bereich betroffen.
- 9.2.6 Es ist kein Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung von dem überplanten Bereich betroffen.
- 9.2.7 Der Markt Heimenkirch verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 14.02.2005, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 30.08.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als Allgemeine Wohngebiete (WA), Dorfgebiete (MD) und Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht genau übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 9.2.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 9.2.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

9.3 Erfordernis der Planung

- 9.3.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

9.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 9.4.1 Die im Rahmen der Entwicklung der Planung erarbeiteten Vorentwurfsalternativen decken einen breiten konzeptionellen Rahmen ab. Auf Grund der Problematik im Zusammenhang mit der neuen Trassierung der Bundes-Straße B 32 wurden die Vorentwurfs-Alternativen wiederholt überarbeitet. Erst durch die Verlegung der B 32-Trasse und der damit einhergehenden Herabstufung der St 2378 auf eine Gemeinde-Straße wurde eine konkrete Ausarbeitung von Vorentwürfen ermöglicht. Der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch legte bei seiner Entscheidung für die nun umzusetzende Alternative (Alternative 6) bewusst den Schwerpunkt auf ein schlüssiges Konzept zur Verwirklichung unterschiedlicher Baukörper und Grundstücksgößen. Weiterhin wurde auf eine Konflikt-Minimierung mit der angrenzenden Bebauung und auf Schaffung von großzügigen Freiraumstrukturen Wert gelegt.
- 9.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Themen Naturschutz und Landschaftsbild hingewiesen. Dies betrifft insbesondere die Freihaltung der im östlichen Geltungsbereich liegenden Kuppe, die nach LEP Bayern 2006 (Ziel B VI 1.5) als exponiert einzustufen ist. Diese Kuppe ist von Bebauung freizuhalten. Dahingehend wurden die Vorentwürfe nochmals überarbeitet, d.h. die bisher in diesem Bereich geplanten Gebäude sind entfallen.
- 9.4.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere konkrete Fragen wie z.B. Gebäudehöhen und Grundstücksgrenzen erläutert.
- 9.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es sowohl zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt als auch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation nicht wesentlich beeinträchtigt. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.
- 9.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen auf individuell zugeschnittenen Grundstücken verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 9.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem 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. 64 BayBO).
- 9.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte und Geländeschnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der In-

terpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird von der Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

9.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 9.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, das neu geplante Baugebiet durch eine Ring-Straße zu erschließen. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Im nördlichen Bereich werden Grundstücke über die bestehende Erschließung im Ortskern Riedhirsch angeschlossen. Die vorhandene Erschließung scheint geeignet, diese 3 zusätzlichen Gebäude mit aufzunehmen.
- 9.5.2 Das Wohngebiet untergliedert sich in den südlichen Bereich, den östlichen Randbereich, welcher der Grünfläche zugewandt ist und den nördlichen Bereich, der sich an die bestehenden Gebäude angliedert. Trotz der Herausarbeitung der Bezüge innerhalb des Bauquartiers bzw. der Ausrichtung im südlichen Bereich ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird dabei gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Für die beiden südlichen Bauzeilen sind Firstrichtungen festgesetzt. In diesem Bereich ist es für die landschaftlich hochwertige Situation sinnvoll, das Erscheinungsbild des Ortsrandes verbindlich zu regeln.
- 9.5.3 An der östlichen Hangkante ergibt sich eine Öffnung in die Landschaft, an die sich die öffentliche Grünfläche anschließt. Diese Grünfläche ergibt sich u.a. aus der Notwendigkeit, exponierte Teilbereiche (Kuppe, Hang) von Bebauung frei zu halten. Diese geplante Grünfläche soll darüber hinaus durch die Anlage parkartiger Strukturen einen großzügigen Übergang in die Landschaft gestalten. Die Fläche ist dafür vorgesehen, in den nordöstlichen Bereichen als Frei- und Spielfläche für die Anwohner zu dienen. Die östlichen Randbereiche werden in die Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB einbezogen.
- 9.5.4 Den östlichen Randgrundstücken werden private Grünflächen zugeordnet. Diese dienen zum einen einer weiteren Eingrünung des Baugebietes im Randbereich. Zum anderen soll den Grundstückseigentümern dieses Bereiches die Möglichkeit gegeben werden, ihre Grundstücke durch diese Flächen zu vergrößern und diese Flächen als private Gärten zu nutzen.
- 9.5.5 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Speziell im südlichen Bereich ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung möglich. Eine exakte bzw. verbindliche überwiegende Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen und topographischen Gründen nicht sinnvoll.

9.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 9.6.1 Für den zentralen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Südwesten ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Durch die Einbeziehung der beiden bestehenden Gebäude (Fl.-Nrn. 2169/1 und 2166/2) und die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im südwestlichen Bereich können Konflikte zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben (Schreinerei, Metallverarbeitung) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgeschlossen werden.
- 9.6.2 Auf der Grundlage des §1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- 9.6.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit 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.
- 9.6.2.2 Die Nutzungen der beiden bestehenden Gebäude (Metallverarbeitung auf Fl.-Nr. 2166/2, Schreinerei auf Fl.-Nr. 2169/1) im überplanten Bereich entsprechen den zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes (MI) gemäß §6 BauNVO. Im geplanten Mischgebiet (MI) ist ein Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungs-Stätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und die umgebenden Grundstücke zu einem unlösaren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort Riedhirsch befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an erforderliche Strukturen.
- 9.6.3 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.
- 9.6.3.1 Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet.
- 9.6.3.2 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäude-

typen bzw. –anordnungen. Die festgesetzten Werte zwischen 0,25 und 0,30 für das Allgemeine Wohngebiet (WA) bzw. 0,50 für das Mischgebiet (MI) befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für die jeweiligen Gebiete. Für den Bestand im Mischgebiet (MI) ermöglicht der festgesetzte Wert eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude.

- 9.6.3.3 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten 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 ein Baugebiet der vorliegenden 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 alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken 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).
- 9.6.3.4 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- 9.6.3.5 Die gleichzeitige 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. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Für die Dachform Pultdach wird darüber hinaus eine gesonderte Festsetzung getroffen: die Firsthöhe von Pultdächern muss die festgesetzte Firsthöhe um 1,50 m unterschreiten. So wird gewährleistet, dass die Wandhöhen der Pultdach-Gebäude sich städtebaulich und gestalterisch eingliedern. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Hö-

henlinien rechtlich eindeutig bestimmt.

- 9.6.4 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.
- 9.6.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges des Baugebietes zu den naturnahen Räumen, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils Riedhirsch wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen nur teilweise vorliegen und nicht geplant sind. 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). Darüber hinaus verhindert die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 9.6.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinaus gehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen im zentral-südlichen Geltungsbereich reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. 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.
- 9.6.7 Die festgesetzte abweichende Bauweise für die Typen 1-4 ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die betreffenden Grundstücke sowohl eine geschlossene Bebauung bis 20,00 m bzw. 25,00 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 9.6.8 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 Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im

Sinne der Nutzung von 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.

- 9.6.9 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 diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

9.7 Infrastruktur

- 9.7.1 Im östlichen Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation geplant. Die Fläche ist durch Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert. Sie kann an den Rand der Pflanzung integriert werden, so dass keine gestalterischen Beeinträchtigungen entstehen. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden.
- 9.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 9.7.3 Die wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus) sind im Haupt-Ort Heimenkirch angesiedelt.

9.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 9.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Gemeinde-Straße (ehemals St 2378) bzw. B 32 (neu) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen an die Bundes-Straße 308 gegeben.
- 9.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich Riedhirsch für zahlreiche Buslinien gegeben.
- 9.8.3 Fahrradwege sind entlang der B 32 (neu) Richtung Heimenkirch vorhanden.
- 9.8.4 Im Einmündungsbereich in die Gemeinde-Straße ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen und Ausrundungen gewährleistet. Die Gemeinde-Straße (ehemalige St 2378) wird im Bereich östlich der östlichen Zufahrt zum Baugebiet entfallen und zurückgebaut. Diese Stichstraße in Verbindung mit größeren Ausrundungen im Bereich der Zufahrt zum Gebiet dienen als Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge. Bei der Ausführung sollte in Bezug auf die Fahrbahnneigung (Längsgefälle) sichergestellt werden, dass kein Wasser von der Einmündung auf die Gemeinde-Straße fließen kann (Glättegefahr). In diesem Bereich ist eine entsprechende waage-

rechte Aufstellfläche für eine gefahrlose Anfahrtsituation vorzusehen.

- 9.8.5 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt grundsätzlich über eine Ring-Straße, welche die topografische Situation berücksichtigt. Nur für die 3 nördlichen Grundstücke ist eine Erschließung über die bestehende Orts-Straße im Ortskern geplant. Die vorhandene Erschließung ist dazu geeignet, diese 3 zusätzlichen Gebäude mit aufzunehmen. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Im westlichen Bereich sind Stellplätze für Besucher und die Anwohner geplant. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Des Weiteren dient die Grünfläche im Osten als weitere Schnee-Ablagefläche. Der Schnee kann sowohl über den nördlichen Auslass auf die Grünfläche als auch über die Stichstraße bzw. den landwirtschaftlichen Weg am südöstlich liegenden Rand geschoben werden. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend.
- 9.8.6 Die Planung berücksichtigt mögliche Fußwegeverbindungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Das neue Baugebiet wird durch einen Fußweg, der durch den nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche führt, mit dem Orts-Teil Riedhirsch direkt verbunden.
- 9.8.7 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 9.8.8 Auf Grund der innerörtlichen Lage ist die Einhaltung der entsprechenden Mindestabstände der möglichen Gebäude zur Bundes-Straße 32 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) nicht erforderlich.

9.9 Gebäudetypen

- 9.9.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundflächenzahl und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- 9.9.1.1 Typ 1 ist im zentral-südlichen und im östlichen Bereich vorgesehen. Durch die kleineren Grundstücksgrößen und die zulässige Grundflächenzahl von 0,30 fügt er sich sowohl in den zentralen Bereich als auch in den Übergangsbereich zu den nach Osten anschließenden Freiflächen ein. Es ist eine Bebauung sowohl mit Doppel- als auch mit Einzelhäusern zulässig. Der Typ 1 ist als Ein-

und Zweifamilienhaus in 1½-geschoßiger Bauweise konzipiert.

- 9.9.1.2 Typ 2 ist vor allem auf den größeren Grundstücken im zentral-südlichen und in der daran anschließenden ersten nördlichen Bauzeile vorgesehen. Außerdem ist der Typ 2 für die östlichen Grundstücke des Mischgebietes (MI) geplant. Durch die Grundstücksgrößen im Bereich um 700 m² und eine zulässige Grundflächenzahl von 0,25 werden ausreichend Möglichkeiten zur Verwirklichung unterschiedlicher Bauformen geboten. Es ist eine Bebauung sowohl mit Doppel- als auch mit Einzelhäusern zulässig. Der Typ 2 ist ebenfalls als Ein- und Zweifamilienhaus in 1½-geschoßiger Bauweise konzipiert.
- 9.9.1.3 Der Typ 3 ist für die 3 nördlichen Grundstücke vorgesehen. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Bebauung mit Doppel- oder Einzelhäusern zulässig. Abweichend von Typ 2 sind bei Typ 3 die Dachformen Satteldach und Pultdach zulässig.
- 9.9.1.4 Typ 4 trifft Regelungen für die beiden bestehenden Gebäude im südwestlichen Bereich. Für diese Grundstücke ist eine Grundflächenzahl von 0,50 festgesetzt, darüber hinaus sind keine planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

10 **Begründung –Umweltbericht (§2 Abs.4 und §2a Satz2 Nr.2 BauGB und Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung**

10.1 **Gleichzeitig durchgeführte Bauleitplanverfahren, Abschichtung und Zusammenfassung des Umweltberichtes**

10.1.1 Die 14. Flächennutzungsplanänderung Heimenkirch erfolgt im so genannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf'm Kapf" gemäß §8 Abs.3 BauGB. Gemäß §2 Abs.4 Satz5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

10.2 **Einleitung (Abs.1 Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)**

10.2.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Auf'm Kapf" (Abs.1a Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)

10.2.1.1 Durch den Bebauungsplan wird in östlicher Ortsrandlage von Riedhirsch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

10.2.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortsausgang des Orts-Teiles Riedhirsch des Marktes Heimenkirch. Er wird im Norden von bestehenden Gebäuden, im Osten von einem Wirtschaftsweg und im Süden von der ehemaligen St 2378 begrenzt.

10.2.1.3 Die überplanten Flächen werden im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohngebiete (WA), Dorfgebiete (MD) und Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht genau übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

10.2.1.4 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren bei der Gemeinde konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.

10.2.1.5 Für den Bebauungsplan "Auf'm Kapf" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB erforderlich.

10.2.1.6 Bei der Entscheidung für die umzusetzende Planungs-Alternative wurde bewusst der Schwerpunkt auf die Erschließung und Topographie gelegt.

- 10.2.1.7 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, den Ortsrand abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.
- 10.2.1.8 Die Entwässerung erfolgt im Trenn-System. Auf Grund der Beschaffenheit des Bodens ist keine Versickerung möglich.
- 10.2.1.9 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Auf'm Kapf" und teilweise auf einer externen Fläche.
- 10.2.1.10 Die wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind im Haupt-Ort Heimenkirch angesiedelt (Schule, Kindergarten, Rathaus).
- 10.2.1.11 Es sind keine Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und gewerblichem Lärm zu erwarten.
- 10.2.1.12 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 2,86 ha, davon sind 2,22 ha Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet (MI) und Verkehrsflächen und 0,64 ha private und öffentliche Grünflächen.
- 10.2.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 10.2.2.1 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:
- Es sind keine FFH-Gebiete /Vogelschutz-Gebiete /Naturschutzgebiete /Landschaftsschutzgebiete /kartierten Biotope gem. Art. 13d BayNatSchG von dem überplanten Gebiet betroffen.
- 10.2.2.2 Landschaftsplan (Fassung vom 14.02.2005, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 30.08.2005):
- Im Landschaftsplan des Marktes Heimenkirch sind für den überplanten Bereich keine speziellen Inhalte dargestellt.
- 10.2.2.3 Wasserschutzgebiete:
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 10.3.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a

BauGB)

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Westlich und nördlich grenzen die äußersten Bauzeilen des Ortsrandes von Riedhirsch an. Besondere Artenvorkommen (Arten der 'Roten Liste', gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und auf Grund der bestehenden Strukturen nicht zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung und der Erschließung erfolgt ein Verlust von Lebensraum durch die Versiegelung. Durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung und der Übergangsbereiche zur Landschaft) können die Beeinträchtigungen reduziert werden. Im östlichen Bereich erfolgt keine zusätzliche Versiegelung. Die Fläche wird als Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie erfährt durch die Anlage von Feldgehölzen sowie die Extensivierung des Grünlandes eine deutliche Aufwertung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland bleibt erhalten. Die Bewirtschaftung fördert weiterhin den Nährstoff-Eintrag. Eine Veränderung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten ist nicht zu erwarten. Bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensräume können sich im westlichen Bereich die gleichen Veränderungen ergeben wie bei Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt.

10.3.1.2 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Laut der Baugrunduntersuchung vom 18.12.2006 (ICP Ingenieurgesellschaft, Altusried) bestehen die hauptsächlich vorkommenden Böden aus Verwitterungslehm, einem meist feinsandig-tonigen Schluff mit einer Tiefe zwischen 1,00 und 3,00 m. Diese Böden werden von einer Humusdecke abgeschlossen. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.
- Prognose bei Durchführung: Das Schutzgut Boden wird durch die Errichtung von Baukörpern (Versiegelung) in seinen Funktionen beeinträchtigt. Darüber hinaus kommt es in diesem Bereich zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Im Osten des Planungsgebietes findet eine Extensivierung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und somit eine Verbesserung für das Schutzgut Boden statt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten. Die Nutzung durch die Landwirtschaft führt weiterhin zu einem Nährstoffeintrag. Bezüglich des Schutzgutes Boden können sich im westlichen Bereich

die gleichen Veränderungen ergeben wie bei Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt.

10.3.1.3 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Laut der Baugrunduntersuchung vom 18.12.2006 (ICP Ingenieurgesellschaft, Altusried) besteht der Untergrund aus eiszeitlichen Moränenablagerungen, diese sind im untersuchten Bereich vorwiegend sandig-schluffig ausgebildet (Tiefe 5-10 m). Darunter ist im südlichen Bereich lokal vorkommender Moränenkies zu finden. Es ist auf Grund der Bohrungen davon auszugehen, dass sich dieser im Norden nicht fortsetzt.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind nicht zu erwarten. Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Im Rahmen der Ausführungs-Planung zur Erschließungs-Straße wird auf eine entsprechende Vorgabe der Höhen geachtet. Anfallender Erdaushub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten. Bezüglich der Geologie können sich im westlichen Bereich die gleichen Veränderungen ergeben wie bei Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt.

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

- Bestandsaufnahme: Laut der Baugrunduntersuchung vom 18.12.2006 (ICP Ingenieurgesellschaft, Altusried) schlossen die Bohrungen im überplanten Bereich bis zu einer Tiefe von 5,00 m noch keinen Grundwasserspiegel auf. Der Feinsand-Schluff bindet das Kapillarwasser, so dass er stark durchfeuchtet ist. Dies führt dazu, dass der Boden bei Erschütterung zum Fließen neigt (sog. thixotrope Eigenschaft).
- Prognose bei Durchführung: Laut der Baugrunduntersuchung vom 18.12.2006 (ICP Ingenieurgesellschaft, Altusried) sind auf Grund der stark feuchten, thixotropen Feinsande Grundwasserzutritte zu erwarten. Das Kapillarwasser trennt sich nur langsam vom Boden, es ist dadurch mit einer allgemeinen Fließneigung des Feinsandes zu rechnen. Die zulaufende Wassermenge ist als gering einzuschätzen. Dieses zulaufende Wasser kann über einen Pumpensumpf abgeführt werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Bezüglich des Schutzgutes Wasser können sich im westlichen Bereich die gleichen Veränderungen ergeben wie bei Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt.

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

- Bestandsaufnahme: Die bestehenden Gebiete westlich und nördlich des Planungsbereiches sind an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Prognose bei Durchführung: Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Laut der Baugrunduntersuchung vom 18.12.2006 (ICP Ingenieurgesellschaft, Altusried) wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers im überplanten Bereich abgeraten. Entweder ist die Durchlässigkeit zu gering oder die vorkommenden durchlässigen Bereiche zu stark begrenzt bzw. zu tief liegend. Auf Grund dessen wird das anfallende Niederschlagswasser über eine Regenwasser-Leitung einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken und danach dosiert und vorgereinigt dem Gewässer ("Leiblach") zugeleitet. Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung bezüglich der Wasserwirtschaft zu erwarten. Bezüglich der Wasserwirtschaft können sich im westlichen Bereich Veränderungen ergeben, da es sich um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt.

10.3.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich bei dem überplanten Bereich um ein Kaltluftentstehungs-Gebiet. Es sind jedoch keine kleinklimatisch bedeutsamen Luftaustauschbahnen vorhanden. In direkter Nähe zum überplanten Bereich sind keine Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Hofstellen zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Die Funktion der Fläche als Kaltluftentstehungs-Gebiet wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Die Ausbildung der großen zusammenhängenden Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im östlichen Bereich verbessert die kleinklimatische Situation für die geplante und die am Hangfuß bestehende Bebauung. Da keine wirksamen Luftaustauschbahnen vorhanden sind, entsteht diesbezüglich keine Störung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ergibt sich keine Veränderung in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft.

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um eine landschaftlich und topographisch reizvolle, aber nicht eingegrünte Ortsrandlage. Der Bereich ist von Süden und Osten her gut sichtbar und teilweise exponiert. Es handelt sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche

in zentraler, erhöhter Ortsrandlage des Orts-Teiles Riedhirsch. Sie weist ein teilweise starkes Gefälle in nördliche Richtung auf. Herausragende landschaftliche Einzelstrukturen (Bäume, Hecken) sind nicht vorhanden. Im Westen und Norden schließt der überplante Bereich an bereits bestehende Bebauung an. Es bestehen Blickbeziehungen nach Nordosten und Osten in die Allgäuer Hügellandschaft sowie nach Südosten und Süden in Richtung der Voralpen.

- Prognose bei Durchführung: Die Blickbeziehungen der schon bestehenden Bebauung in Richtung Osten werden durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt. Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Durch die Festsetzung einer großen Grünfläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im östlichen Bereich wird jedoch eine umfangreiche Eingrünung gewährleistet. Auf Grund von Pflanzgeboten in dem Baugebiet (auf den privaten Grundstücksflächen) wird eine Durchgrünung gesichert. Zudem wird der teilweise exponierte Hangbereich und die Geländekuppe von Bebauung freigehalten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die landschaftliche Situation bleibt weitgehend unverändert. Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild können sich im westlichen Bereich Veränderungen ergeben, da es sich um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt.

10.3.1.8 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die biologische Vielfalt ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung begrenzt.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Festsetzung einer Grünfläche wird im östlichen Bereich neuer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Diese Fläche erfährt dadurch eine Aufwertung. Im Bereich der geplanten Bebauung ist auf Grund der bislang geringen Artenvielfalt mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung zu rechnen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert. Bezüglich der biologischen Vielfalt können sich im westlichen Bereich die gleichen Veränderungen ergeben wie bei Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt.

10.3.1.9 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Westlich des Planungs-Gebietes befindet sich das kartierte Biotop Nr. 211.1 gem. Art. 13d BayNatSchG. Darüber hinaus befinden sich keine FFH-Gebiete /Vogelschutz-Gebiete /Naturschutzgebiete /Landschaftsschutzgebiete im Umfeld des überplanten Gebietes.
- Prognose bei Durchführung: Von der Planung sind Schutzgebiete weder direkt noch indirekt betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Landschaftsschutzgebiete/Naturschutzgebiete/Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich besitzt keine direkte Funktion für die Naherholung. Es befinden sich keine Rad-, Fuß oder Wanderwege innerhalb des Planungsgebietes. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.
- Prognose bei Durchführung: Da der Bereich keine Naherholungs-Funktion erfüllt, erfolgt diesbezüglich keine Verschlechterung. Für die bereits bebauten Grundstücke westlich des Planungs-Gebietes ist mit einer Einbuße der Erlebbarkeit der freien Landschaft (z.B. Ausblick) zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Flächen gehen verloren. Aus landschaftsoptischer Sicht erfährt der Ortsrand auf Grund der über die private und öffentliche Grünfläche in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten gesicherten Eingrünung eine Verbesserung. Durch die Schaffung einer Fußwege-Verbindung erfährt das Schutzgut Mensch eine Aufwertung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Bezüglich des Schutzgutes Mensch können sich im westlichen Bereich die gleichen Veränderungen ergeben wie bei Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

10.3.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und gewerblichem Lärm sind derzeit nicht gegeben. Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten. Dies wird von der ortsansässigen Bevölkerung bestätigt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine 20 kV-Freileitung.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Verlegung der B 32 in westliche Richtung wird die St 2378 zur Gemeinde-Straße herabgestuft. Die dann bestehende Straße dient ausschließlich der Erschließung des Gebietes "Auf'm Kapf". Die erforderlichen Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden eingehalten. Von den bestehenden Gewerbebetrieben im südwestlichen Planungsbereich (Schreinerei, Metallverarbeitung) und südwestlich des Geltungs-

bereiches (Zimmerei) gehen in gewissem Maße Lärm- und Geruchsbelästigungen aus. Durch Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im südwestlichen Bereich können Konflikte zwischen den bestehenden Betrieben und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgeschlossen werden. Auf Grund der Topographie (Steigungen zwischen 16 und 18 %) ist für den nördlichen Bereich eine Festsetzung zu zulässigen Festbrennstoffen getroffen. Bei der Verbrennung von Holz werden im Wesentlichen die Schadstoffe Kohlenmonoxid, organische Verbindungen, Stickstoffoxide und Staub freigesetzt. Ursache für die Emissionen an Kohlenmonoxid und organischen Verbindungen ist der unvollständige Ausbrand des Brennstoffes Holz. Im Gegensatz hierzu treten bei Einsatz der Brennstoffe Öl und Gas wegen der einfachen Abstimmung der Verbrennungseinheit auf die spezifischen Brennstoffeigenschaften und der leichten Dosierbarkeit wesentlich geringere Mengen an unverbrannten Bestandteilen auf. Holzpellets sind als Brennmaterial zulässig. Im Vergleich zu Stückholz haben Holzpellets einen geringeren Aschegehalt und eine geringere Restfeuchte, wodurch der Verbrennungsvorgang optimiert wird und weniger Schadstoffe entstehen. Die Feinstaubemissionen beim Betrieb von modernen Pelletkesseln sind ca. 10-mal niedriger als bei Stückholzkesseln. Die Nutzungszeiten von offenen Kaminen werden eingeschränkt. Die 20 kV-Freileitung wird im Rahmen der Ausführung des Baugebietes komplett erdverkabelt. Beeinträchtigungen auf Grund von elektromagnetischen Wellen sind daher ausgeschlossen. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte.

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

- Bestandsaufnahme: Insgesamt weist der Bereich eine Nordhang-Lage auf.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine Energiequellen nötig.

10.3.1.14 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es sind keine FFH-Gebiete /Vogelschutz-Gebiete /Naturschutzgebiete /Landschaftsschutzgebiete /kartierten Biotope gem. Art. 13d BayNatSchG von dem überplanten Gebiet betroffen. Im Landschaftsplan des Marktes Heimenkirch sind für den überplanten Bereich keine speziellen Inhalte dargestellt. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Prognose bei Durchführung: Die Schutzgebiete werden durch die Planung weder direkt noch

indirekt betroffen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

10.3.1.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor.
- Prognose bei Durchführung: Eine deutliche Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über eine Gemeinde-Straße (ehemals St 2378) erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen. Es wird eine Festsetzung zu zulässigen Festbrennstoffen getroffen. Darüber hinaus werden die Nutzungszeiten von offenen Kaminen eingeschränkt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

10.3.1.16 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):

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

10.3.2.1 Der überplante Bereich erfüllt in einem Teilbereich (Fl.-Nrn. 2166/2, 2166/3 und 2169/1) die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich). Die im Rahmen dieser Planung vorgesehenen Vorhaben waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Ein Ausgleich für diesen Bereich ist daher nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

10.3.2.2 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 die Punkte 1.1 (Art der baulichen Nutzung) und 6. (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Für Teilbereiche wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt und es handelt sich um teilweise exponierte Lagen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 10.3.2.3 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:
- 10.3.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 10.3.2.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 10.3.2.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne Versickerungs-Leistung (schwer durchlässige Böden). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 10.3.2.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 10.3.2.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte Agrarlandschaften. Die bisherigen Ortsrandbereiche weisen keine bestehenden, eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen auf. In Teilbereichen handelt es sich allerdings um einsehbare Hangrücken bzw. Kuppen. Es ergibt sich hieraus insgesamt eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 10.3.2.9 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 10.3.2.10 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. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35.
- 10.3.2.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Beschränkung der Bebauung auf den westlichen Planungsbereich und Freihalten des weithin sichtbaren Höhenrückens und der Kuppe im Südosten (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer ausgedehnten, zusammenhängenden Frei-

- raum- und Durchgrünungs-Struktur mit parkartigem Charakter im östlichen Planungsbereich, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
 - Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Wasser)
 - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Erhalt von Sichtbeziehungen in den Talraum (Gestaltung der Siedlungs-Struktur, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten (Festsetzungen und Pflanzgebote, grünordnerische Maßnahmen zur Wohn-Umfeldgestaltung)

10.3.2.12 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 0,3 (Feld B I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 17.106 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 5.132 m².

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Planung MI	BI	0,30	1.306	392
Grünland/Planung WA	BI	0,30	13.361	4.008
Verkehrsflächen (geplant)	BI	0,30	2.417	725
sonstige Flächen (Versorgung geplant)	BI	0,30	22	7
private Grünflächen		kein	699	0
öffentliche Grünfläche (als Ortsrandeingrünung)		kein	3.177	0

öffentliche Grünfläche (als Ausgleichsfläche)	kein	2.511	0
bestehende Straßen und Wege	kein	1.455	0
"Innenbereich" nach § 34 BauGB	kein	3.634	0
Summe		28.582	5.132

10.3.2.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Planungsgebietes. Folgende Maßnahmen sowohl intern als auch extern werden angestrebt (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen und Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen):

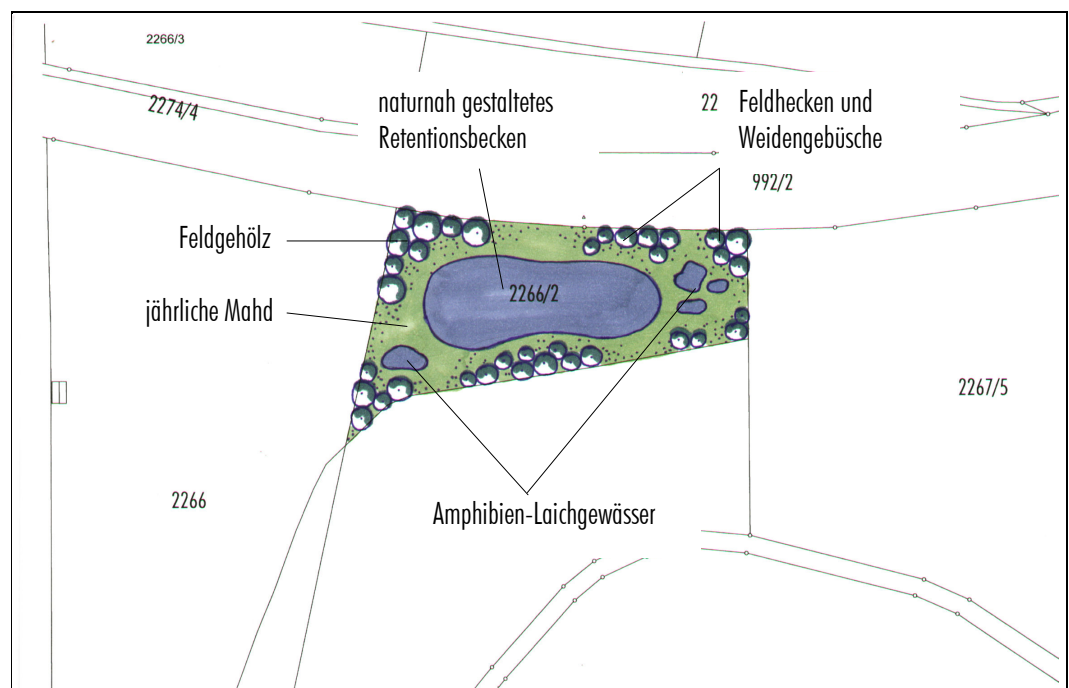
10.3.2.14 Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes finden auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Planungsgebietes statt. In den Bereichen des Pflanzgebietes 1 sind standortgerechte Feldgehölze mit einem geringem Baumanteil von maximal 20 % anzulegen. Die Außenränder der Feldgehölze sind unregelmäßig-buchtig zu gestalten, so dass vielfältige Biozönosen entstehen können. Die Randbereiche sind als extensive Saumstrukturen gehölzfrei zu erhalten und zu pflegen.

10.3.2.15 Außerhalb des Planungsgebietes wird die Fl.-Nr. 2266/2 der Gemarkung Heimenkirch als Maßnahme zum Ausgleich diesem Bebauungsplan zugeordnet. Durch die Pflanzung von standortgerechten Gehölzstrukturen (Feldgehölze, -hecken, Weidengebüsch) wird der zentrale Bereich von störenden Einflüssen der nördlich verlaufenden Bahntrasse und der umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung abgeschirmt. Bei Anlage der Pflanzungen im Anschluss an die Bahnlinie ist darauf zu achten, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Im zentralen Bereich erfolgt die Anlage eines naturnah gestalteten Retentionsbeckens, das sowohl das anfallende Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Auf'm Kapf" aufnimmt, wie auch aus Teilbereichen der bestehenden Bebauung des Orts-Teiles Riedhirsch. Das Becken ist derart zu gestalten, dass ein kleinräumiger Wechsel von feuchten, wechselfeuchten und trockenen mageren Standorten entsteht. Innerhalb des Teiches werden flache und temporäre Wasserflächen geschaffen. Des Weiteren sind naturnah gestaltete Amphibien-Laichgewässer zur weiteren Aufwertung der Fläche anzulegen. Diese größtenteils ephemeren Gewässer sind durch regelmäßige Pflege gehölzfrei zu erhalten. Die genaue Lage des Retentionsbe-

ckens und der Amphibien-Laichgewässer ist den topografischen Verhältnissen vor Ort anzupassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die verbleibenden offenen Grünlandbereiche sind durch jährlich einmalige Mahd und den Verzicht auf jegliche Art von Düngung zu pflegen. Durch diese wiederkehrende Mahd kann das Eindringen und die flächenhafte Vermehrung des Indischen Springkrauts (*Impatiens glandulifera*) verhindert werden.

10.3.2.16 Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen



10.3.2.17 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Grünland im Osten des Planungsgebietes	intern	intensiv genutztes Grünland	Anlage eines standortgerechten Feldgehölzes mit geringem Baum-Anteil	1.814
Grünland im Südosten des Planungsgebietes	intern	intensiv genutztes Grünland	Anlage eines standortgerechten Feldgehölzes mit geringem Baum-Anteil	697

Grünland auf Fl.-Nr. 2266/2	extern	intensiv genutztes Grünland	Anlage standortgerechter Gehölzstrukturen; Anlage eines naturnah gestalteten Retentionsbeckens und von Amphibien-Laichgewässern; jährliche Mahd der offenen Grünland-Bereiche	4.416
-----------------------------	--------	-----------------------------	---	-------

Summe **6.927**

10.3.2.18 Auf Grund der wahrscheinlich beeinträchtigten Wasserqualität innerhalb des Retentionsbeckens kann die externe Ausgleichsfläche nicht 1:1 auf den Ausgleichsbedarf angerechnet werden. Durch die entsprechende Mehrausweisung von 1.795 m² auf Fl.-Nr. 2266/2 und weitere Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche wird diesem Sachverhalt Rechnung getragen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird damit abgedeckt. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

10.3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.3.3.1 Es wurden zahlreiche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. In den ersten Alternativen wurde der gesamte Geltungsbereich überplant. Im nordöstlichen Bereich war eine Grünfläche vorgesehen. Auf Grund der Nähe zur St 2378 wurden die Planungen zurückgestellt, da die Orientierungswerte für ein Wohngebiet nur mit sehr aufwändigen Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden konnten. Erst durch die Verlegung der B 32-Trasse und die Herabstufung der St 2378 auf eine Gemeinde-Straße konnten die Planungen wieder aufgenommen werden. Auf Grund der Neu-Aufstellung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP), in dem exponierte Kuppen von Bebauung freizuhalten sind (Ziel B VI 1.5), wurden weitere Planungsalternativen erforderlich. Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

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

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

10.4.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

10.4.1.2 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

- 10.4.1.3 Es liegen Stellungnahmen des Landratsamtes vom 04.11.1998 und 03.06.2004 vor.
- 10.4.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):
- 10.4.2.1 Bezüglich der Beschaffenheit des Baugrunds und zum Grundwasserstand liegt eine Baugrunduntersuchung vom 18.12.2006 der ICP Ingenieurgesellschaft, Altusried, vor. Es liegen keine genauen Daten zur Luftqualität vor.
- 10.4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):
- 10.4.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert. Die Durchführung und Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen sind bzw. werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
- 10.4.4 Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):
- 10.4.4.1 Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. ein Mischgebiet (MI) mit einer zulässigen GRZ von 0,25/0,30 bzw. 0,50. Es sind 24 Wohngebäude geplant.
- 10.4.4.2 Der überplante Bereich umfasst 2,86 ha.
- 10.4.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Planungsgebietes. Westlich des Planungsgebietes befindet sich das kartierte Biotop Nr. 211.1 gem. Art. 13d BayNatSchG. Darüber hinaus sind keine FFH-Gebiete /Vogelschutz-Gebiete /Naturschutzgebiete /Landschaftsschutzgebiete von dem überplanten Gebiet betroffen.
- 10.4.4.4 Es befinden sich nur Flächen mit geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Planungs-Gebiet. Auf der überplanten Fläche befindet sich intensiv genutztes Grünland. Westlich und nördlich grenzt bestehende Wohnbebauung an den überplanten Bereich an. Das Gelände fällt stark nach Norden ab. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume und Boden (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus.
- 10.4.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungsstruktur im Randbereich, Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Reduzierung des Versiegelungsgrades, naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten. Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Fl.-Nr. 2266/2. Vorgesehen sind die Pflanzung

standortgerechter Gehölzstrukturen und die Anlage eines naturnah gestalteten Retentionsbeckens sowie von Amphibien-Laichgewässern.

- 10.4.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (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 und außerhalb des Planungsgebietes durchgeführt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann vollständig abgedeckt werden.
- 10.4.4.7 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.

11.1 Abstandsflächen

- 11.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

11.2 Örtliche Bauvorschriften

- 11.2.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

- 11.2.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich hauptsächlich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die südwestlich bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform, indem vertikale Versätze des Firstes und die Dachform Krüppelwalmdach beschränkt werden. Abweichend hiervon sind für den Typ 3 Festsetzungen getroffen, die die Umsetzung von weiteren Dachformen ermöglichen (Pulldach). Diese Dachform erlaubt eine zeitgemäße Umsetzung von modernen Gebäudetypen (z.B. Passivhaus). Die Definition der Dachform Pulldach dient zur Klarstellung der Zulässigkeit der unterschiedlichen Dachneigungen. Im Falle, dass in einer 1. Bauphase ein Pulldach mit flacher Dachneigung gebaut wird und zu einem späteren Zeitpunkt das Gebäude erweitert wird, muss klar definiert sein, ob es sich um ein Gebäude mit der Dachform Satteldach oder Pulldach handelt und welche Dachneigungen dann zulässig sind. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Eingangsüberdachungen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 11.2.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen für die Dachform Satteldach ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen Vorgaben und berücksichtigt darüber hinaus zeitgemäße Bauformen. Beim Typ 3 wird das Spektrum der Dachneigungen für die Dachform Pulldach speziell angepasst. Durch die gleichzeitige Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 11.2.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbau-

ten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° 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.

- 11.2.1.4 Die Regelung über die Mindest-Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 11.2.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind die Vorgaben zu Wand- und Firshöhen ausreichend.
- 11.2.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. 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.
- 11.2.1.7 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 bestimmaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.
- 11.2.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke):
 - 11.2.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige und teilweise schwierige Geländesituation und im Hinblick auf die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.
 - 11.2.2.2 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.
 - 11.2.2.3 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.
- 11.2.3 Sonstige Regelungen:
- 11.2.4 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Hierdurch

kann sichergestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke, noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr zweckentfremdet werden.

12.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 12.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 12.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

12.2 Wesentliche Auswirkungen

- 12.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Größe der zu bebauenden Flächen nicht zu erwarten. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 12.2.2 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).

12.3 Kennwerte

- 12.3.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,86 ha
- 12.3.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,51	52,8%
Baufläche als MI	0,38	13,3%
private Grünflächen	0,07	2,4%
öffentliche Grünflächen	0,57	20,0%
öffentliche Verkehrsflächen	0,33	11,5%
Versorgungsflächen	<0,01	<0,1%

- 12.3.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 13,3%
- 12.3.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 25
- 12.3.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 13,3
- 12.3.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 63

12.4 Erschließung

12.4.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Leiblach

12.4.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Heimenkirch-Opfenbach

12.4.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

12.4.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitäts-Genossenschaft Röthenbach

12.4.5 Gasversorgung durch: Thüga Wangen

12.4.6 Müllentsorgung durch: ZAK

12.4.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	250.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	335.000,-
Regenrückhaltebecken und Regenwasser-Kanäle	€	195.000,-
Grünflächen	€	6.000,-
interne Ausgleichsmaßnahmen	€	30.000,-
externe Ausgleichsmaßnahmen	€	12.000,-
Gesamt	€	828.000,-

12.5 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

12.5.1 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksverkäufe bei der notariellen Beurkundung in Rechnung zu stellen (Ablösung).

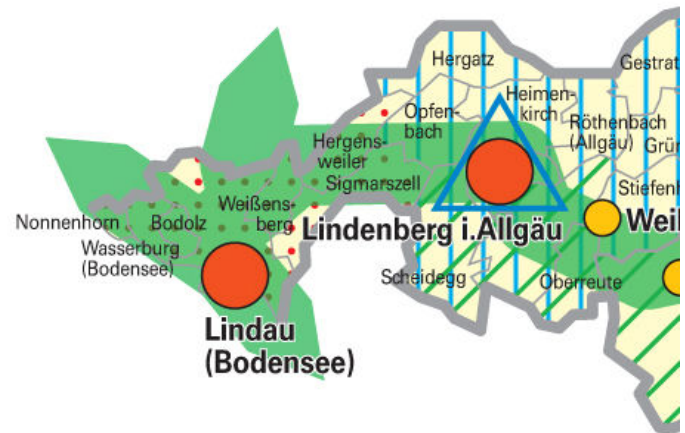
12.6 Planänderungen

12.6.1 Bei der Planänderung vom 12.02.2007 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 05.02.2007 wie folgt Berücksichtigung (ausführliche Abwägungen sind im Protokoll der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 05.02.2007 enthalten):

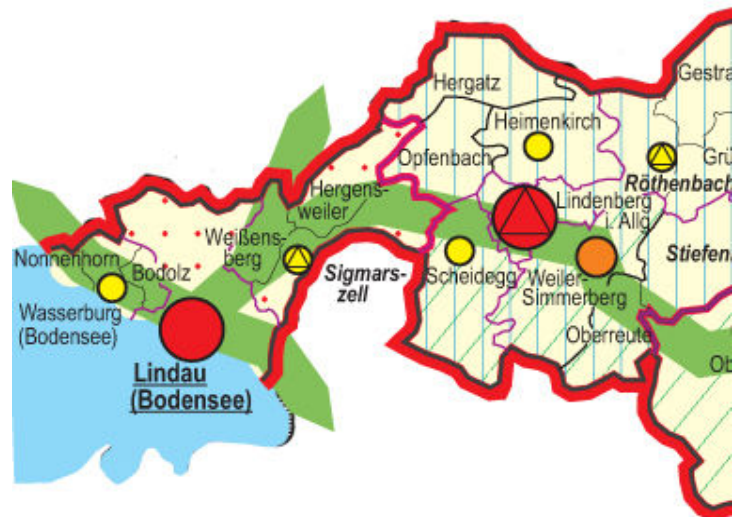
- Aufnahme der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme auf Fl.-Nr. 2266/2 (Teilfläche) der Gemarkung Heimenkirch
- Herausnahme der Festsetzung zu zulässigen Festbrennstoffen, Immissionsschutz-Festsetzung 1

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 12.6.2 Bei der Planänderung vom 18.04.2007 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Marktgemeinderats-Protokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 18.04.2007 enthalten):
- Aufnahme der Festsetzung zu zulässigen Festbrennstoffen, Immissionsschutz-Festsetzung 1
 - Entfallen des Typ 4 auf Fl.-Nr. 2166/3
 - Änderung der Verkehrsfläche bei Fl.-Nr. 2166/3
 - Integration des Retentionsbeckens in die geplante externe Ausgleichsfläche
 - Ergänzung der Begründung zu örtlichen Bauvorschriften zur Definition des Pultdaches
 - Aktualisierung der Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (Neufassung vom 10.01.2007)
 - redaktionelle Ergänzungen bei der Begründung (Umweltbericht, unter den Punkten "Emissionen/Abfälle/Abwässer" und "Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität")
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 12.6.3 Bei der Planänderung vom 23.04.2007 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 18.04.2007 wie folgt Berücksichtigung. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Marktgemeinderats-Protokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 18.04.2007 enthalten):
- weitergehende Differenzierung bei der Festsetzung zur Zulässigkeit von Festbrennstoffen
 - redaktionelle Ergänzungen des Umweltberichtes
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 12.6.4 Bei der Planänderung vom 05.06.2007 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkt:
- Einschränkung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Festbrennstoffen IS 1
 - Verschiebung der Baugrenze in nördliche Richtung im Bereich des Grundstückes Nr. 12
 - redaktionelle Ergänzungen des Umweltberichtes
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

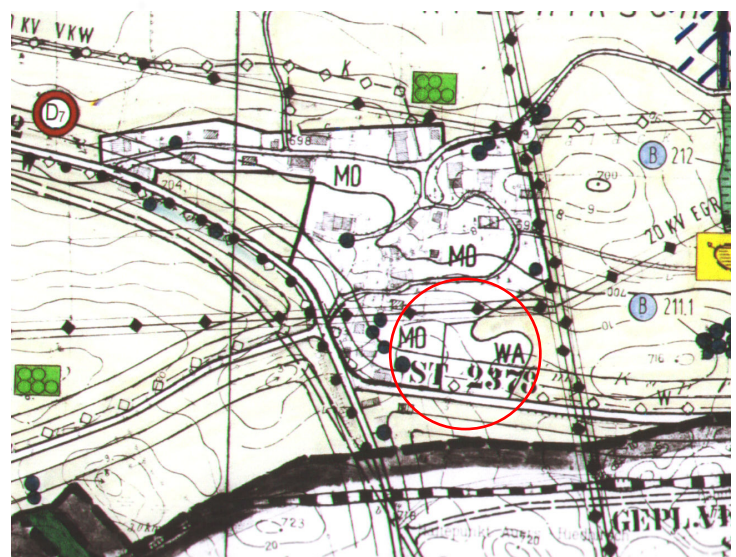
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 1 "Raumstruktur"; Darstellung von Heimenkirch als Kleinzentrum



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 14.02.2005, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 30.08.2005); Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD)



Blick entlang des Wirtschaftsweges in Richtung Norden



Blick von Osten auf das überplante Gebiet und die bestehende St 2378



Blick von Westen auf den überplanten Bereich



Blick von Osten in Richtung des überplanten Bereiches und auf die bestehende Hangkante



Blick auf die bestehenden Gebäude im Südwesten



Blick auf die bestehenden Gebäude im Norden



15.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Heimenkirch, den
 (der Bürgermeister)

15.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 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.

Heimenkirch, den
 (der Bürgermeister)

15.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 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) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heimenkirch, den
 (der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Heimenkirch, den
(der Bürgermeister)

15.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Heimenkirch, den
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Auf'm Kapf" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Dem Bebauungsplan "Auf'm Kapf" 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.

Heimenkirch, den
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 05.02.2007
Plan geändert am: 12.02.2007
Plan geändert am: 18.04.2007
Plan geändert am: 23.04.2007
Plan geändert am: 05.06.2007

Planer:

.....

(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

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.