

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	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)	11
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	16
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	17
6	Hinweise und Zeichenerklärung	18
7	Satzung	24
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	32
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	48
11	Begründung – Sonstiges	49
12	Begründung – Bilddokumentation	51
13	Verfahrensvermerke	52

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234)
- 1.5 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
- 1.6 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

- 1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus.
(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

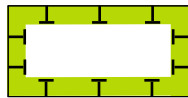
2.2



Private Grünfläche als Pufferzone

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB; Nr.9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; interne Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 1;

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- In dem Bereich ist die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen in einer angemessenen Durchmischung umzusetzen. Die Sträucher sind dabei ausschließlich am südwestlichen Randbereich zu pflanzen, die Bäume im restlichen Bereich der Fläche.
- Zwischen den zu pflanzenden Gehölzen ist ein Pflanzabstand von 1Meter einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.
- Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens drei verschiedene Straucharten und sechs verschiedene Baumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Dabei sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung" zulässig. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Bei Abgang sind die Bäume aus artenschutzrechtlichen Gründen bevorzugt als Totholz stehen zu belassen. Sofern eine Entnahme abgestorbener Bäume aus Gründen der Sicherheitspflicht unabdingbar werden sollte, sind diese zeitnah durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Abgehende Sträucher sind ebenfalls durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Entnahme einzelner Gehölze muss zwischen dem 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, um Verbotstatbestände im Sinne des §44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden.

- Einfriedungen (z.B. Zäune) sind innerhalb der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- Bei der Pflanzung der Ausgleichsflächen sind die rechtlich vorgegeben Abstände zur benachbarten Agrarfläche einzuhalten.

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1a Satz1 BauGB; Nr.13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 80 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solar-glassseite 3 %).

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt

in der zu den Privatgärten angrenzenden privaten Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche unzulässig. Die baulichen Anlagen dürfen keine Auswirkungen auf die bestehenden Gehölze im Bereich des geschützten Biotops wie (z. B. durch Verkehrssicherungspflichten oder den Wurfbereich) haben.

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.6 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.7



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die zur Obstplantage rückwärtigen Gebäudeseite (Nordosten) zu orientieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 2 Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die in der privaten Grünfläche zu pflanzenden Bäume und Sträucher (siehe Planzeichnung) dürfen hierfür nicht angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Rotbuche	Fagus sylvatica
Silber-Pappel	Populus alba
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
------------	----------------

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

2.9



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Entwicklung einer als Spritzmittelschutz dienenden Hecke ist eine zweireihige, lückenlose, dichte Hecke (Reihenabstand und Pflanzabstand in der Reihe jeweils 1,00m) zu pflanzen. Die Hecke soll mindestens fünf verschiedene Gehölzarten ausschließlich aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung" aufweisen. Der Gehölzbestand muss eine Mindesthöhe von 3,50m über Erdgleiche der angrenzenden Obstanbaufläche einhalten und innerhalb des Zeitraumes, in dem Pestizide ausgebracht werden, einen dichten Wuchs besitzen. Die Durchführung der

Pflanzmaßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau abzuklären.

Bei der Pflanzung der Spritzschutzhecke sind die rechtlich vorgegeben Abstände zur benachbarten Agrarfläche einzuhalten.

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB; Nr. 15.6 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen** für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

Der Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB; Nr.13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 59" der Gemeinde Weißensberg

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

3

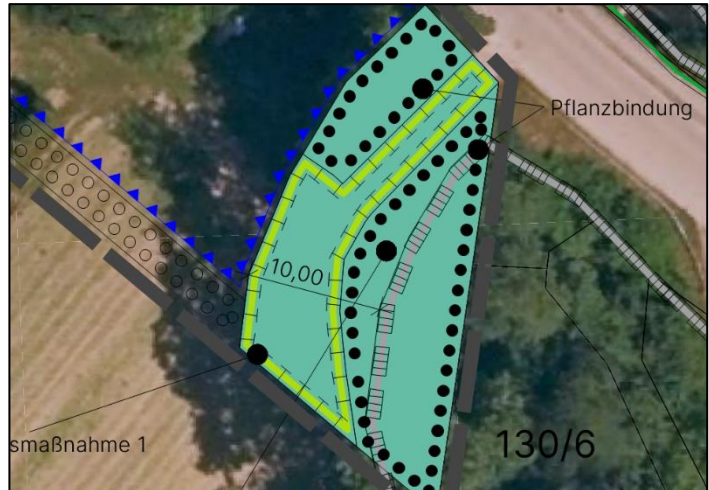
Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Deckung und Sicherung des Ausgleichsbedarfes

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 4.948 Wertpunkten werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 59 und 129 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Weißensberg. Insgesamt können der Planung 4.953 Wertpunkte zugeordnet werden. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

3.2 Ausgleichsmaßnahme 1
Fl.-Nr. 59 (Teilfläche)
Gemarkung
Weißensberg



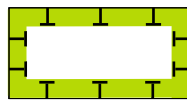
Ausgleichsmaßnahme 1 (intern)

Maßnahmen:

- In dem Bereich ist die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen in einer angemessenen Durchmischung umzusetzen. Die Sträucher sind dabei ausschließlich am südwestlichen Randbereich zu pflanzen, die Bäume im restlichen Bereich der Fläche.
- Zwischen den zu pflanzenden Gehölzen ist ein Pflanzabstand von 1 Meter einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.
- Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens drei verschiedene Straucharten und sechs verschiedene Baumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Dabei sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung" zulässig. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Bei Abgang sind die Bäume aus artenschutzrechtlichen Gründen bevorzugt als Totholz stehen zu belassen. Sofern eine Entnahme abgestorbener Bäume aus Gründen der Sicherungspflicht unabdingbar werden sollte, sind diese zeitnah durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Abgehende Sträucher sind ebenfalls durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Entnahme einzelner Gehölze muss zwischen dem 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

- Einfriedungen (z.B. Zäune) sind innerhalb der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Ausgleichsmaßnahme 2 Fl.-Nr. 59 (Teilfläche) Gemarkung Weißensberg



Ausgleichsmaßnahme 2 (extern)

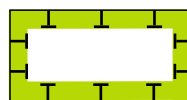
Maßnahmen:

- In dem Bereich ist die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen in einer angemessenen Durchmischung umzusetzen. Die Sträucher sind dabei ausschließlich am westlichen Randbereich zu pflanzen, die Bäume im restlichen Bereich der Fläche.
- Zwischen den zu pflanzenden Gehölzen ist ein Pflanzabstand von 1 Meter einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.
- Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens drei verschiedene Straucharten und sechs verschiedene Baumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Dabei sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung" zulässig. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Bei Abgang sind die Bäume aus artenschutzrechtlichen Gründen bevorzugt als Totholz stehen zu belassen. Sofern

eine Entnahme abgestorbener Bäume aus Gründen der Sicherungspflicht unabdingbar werden sollte, sind diese zeitnah durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Abgehende Sträucher sind ebenfalls durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Entnahme einzelner Gehölze muss zwischen dem 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden.

- Einfriedungen (z. B. Zäune) sind innerhalb der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Ausgleichsmaßnahme 3 Fl.-Nr.129 (Teilfläche) Gemarkung Weißensberg



Ausgleichsmaßnahme 3 (extern)

Maßnahmen:

- Der Bereich ist in den ersten 5 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Nach Ablauf der 5 Jahre zur Aushagerung der Flächen ist zur Erhöhung der Artenvielfalt bevorzugt die Methode der Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen anzuwenden:
 - Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsfläche geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann gemäß der Anleitung im Leitfaden "Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft

(LfL) vom September 2018 eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 des Leitfadens). Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau durchzuführen. Der zuständige Landschaftspflegeverband Lindau-Westallgäu e. V. kann nach Beauftragung Ausführer der Maßnahme sein. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung sofort durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurden.

- Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes ist nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf der Ausgleichsfläche ein Ansaat-Streifen anzulegen. Auch hier ist der Leitfaden "Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 anzuwenden (siehe hierzu Ziffer 5 des Leitfadens). Die Ausrichtung des Ansaat-Streifens ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen, also in West-Ost-Ausrichtung. Der Ansaat-Streifen muss mindestens 25 % der Ausgleichsfläche betragen.
- Nach Durchführung der Maßnahme zur Erhöhung der Artenvielfalt ist die Fläche durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Dauer der Herstellungs- und der Entwicklungspflege wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde mit max. 10 Jahre festgelegt.

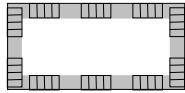
4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß §9 Abs.4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 4.1 Dachform für Hauptgebäude
- Als Dachform für Hauptgebäude ist ausschließlich das Satteldach zulässig. Beide Dachflächen müssen mit einer einheitlichen Dachneigung ausgeführt werden, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First).
- Ein parallel seitlicher Versatz sowie ein vertikaler Versatz der beiden Dachflächen ist unzulässig. So genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig.
- Die o.g. Vorschriften zur Dachform gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.2 Dachneigung für Hauptgebäude
- Die vorgeschriebene Dachform Satteldach muss für Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 25 - 35° ausgeführt werden.
- Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5

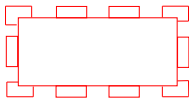
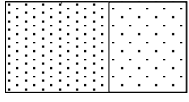
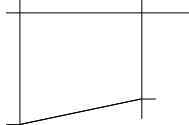

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Bachbegleitende Gehölzsäume und Hecke bei und nordöstlich Weißensberg", Biotopteilflächen-Nr. 8424-0052-001), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche;

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 6.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes "Roth-kreuz-Mitte" der
Gemeinde Weißensberg (siehe Planzeichnung)
- 6.2  Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts-
oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)
- 6.3  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der
Planzeichnung)
- 6.5 **Klimaschutz**
Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen
wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Wind-
energie und Geothermie werden empfohlen.
Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimi-
schen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.
Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachnei-
gung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung
wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte
eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 6.6 **Nachhaltige
Ressourcennutzung**
Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort
und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung
von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nut-
zen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken
(Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regen-
wasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser
zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist
ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwas-
sernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.
Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines
Komposts empfohlen.

6.7 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

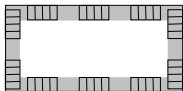
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Da eine Nutzung von potenziell vorhandenen Quartierstrukturen in den Gehölzen in Einzelnächten nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Rodung im Monat Oktober zu empfehlen. Fledermäuse sind zu dieser Zeit noch mobil und können einer unbeabsichtigten Tötung entfliehen. Sollte eine Rodung zu diesem Zeitpunkt nicht möglich sein, ist eine Ökologische Baubegleitung mit einer vorhergehenden Kontrolle der Bäume im unbelaubten Zustand notwendig.

6.8



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Biotope im Sinne des §30 BNatSchG ("Bachbegleitende Gehölzsäume und Hecke bei und nordöstlich Weißensberg", Biotopteilflächen-Nr.8424-0052-001 und "Weißensberger Weiher mit vorgelagerten Niedermoorresten und Fischzuchtanlage", Biotopteilflächen-Nr.8424-0051-001); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.9



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Landschaftsschutzgebiet "Weißensberger Weiher" (Nr.00450.01) im Sinne des §26 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

- 6.10 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes** Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 6.11 **Überflutungsschutz** Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.
- 6.12 **Bodenschutz** Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wieder aufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach §12 Abs.10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Boden-

material nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt §12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN18915 Kapitel7.3 und DIN19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des §12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

- 6.13 **Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr.59" gilt die "Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.14 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr.15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 6.15 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser** Niederschlagswasser ist vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Dazu sind, abhängig von der Größe der zu entwässernden Fläche, technische Regelwerke einzuhalten (bis 1.000 m² erlaubnisfrei unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV in Verbindung mit TRENGW, oder größer 1.000 m² entsprechend DWA M 153 und A 138 mit Wasserrechtsverfahren). Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m², kann erlaubnisfrei nach der NWFreiV und der TREN OG in den nächstgelegenen Vorfluter (Motzacher Tobelbach) eingeleitet werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen, wobei die technischen Anforderungen für die Einleitung in ein Oberflächengewässer für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102, sowie für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt sind.

6.16 Ergänzende Hinweise

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Obstbauflächen vorübergehend Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln, Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.). Diese müssen von den künftigen Anwohnern geduldet und entschädigungslos hingenommen werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden oder am Wochenende durchgeführt werden.

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 2021

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißenberg die Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 59" in öffentlicher Sitzung am 12.10.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 59" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 28.08.2023.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nr. 59 richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 59" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 28.08.2023. Der Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 59" wird die Begründung vom 28.08.2023 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

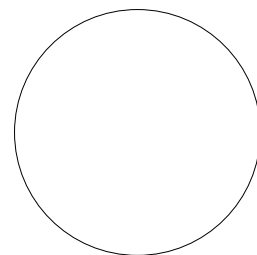
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 59" der Gemeinde Weißensberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Weißensberg, den

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung dient der Umsetzung von zwei Wohngebäuden im Ortsteil "Rothkreuz" der Gemeinde Weißensberg.

8.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von "Rothkreuz", südlich des "Weißensberger Weihers".

8.1.1.3 Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist erforderlich, um die Errichtung von zwei Wohngebäuden entlang der "Kirchstraße" zu ermöglichen.

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Die einzubeziehenden Flächen befinden sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils "Rothkreuz" der Gemeinde Weißensberg.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet die nördliche Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 59 entlang der "Kirchstraße". Nordwestlich an die einzubeziehenden Flächen grenzt Wohnbebauung an, südwestlich und südlich des Grundstücks befindet sich die landwirtschaftliche genutzte Fläche eines Obstanbaubetriebs. Östlich befindet sich ein dichter Baumbestand.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Entlang der Kirchstraße befindet sich jedoch ein dichter Baumbestand.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Gemeinde Weißensberg beabsichtigt, entlang der "Kirchstraße" zwei Grundstücke in den Innenbereich einzubeziehen, um dort die Errichtung von zwei Wohngebäuden zu ermöglichen. Eine Bebauung an dieser Stelle ist sinnvoll, da durch die "Kirchstraße" bereits die Erschließung der Grundstücke gesichert ist. Außerdem befinden sich die Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum von "Rothkreuz". "Rothkreuz" erstreckt sich hauptsächlich entlang der Bundesstraße B 12. Eine weitere Entwicklung insbesondere in den bereits bestehenden Seitenstraßen ist sowohl städtebaulich als auch erschließungstechnisch gewünscht. Das Planungsinstrument der Einbeziehungssatzung wurde gewählt, da ein geringer Regelungsumfang ausreichend ist, um die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

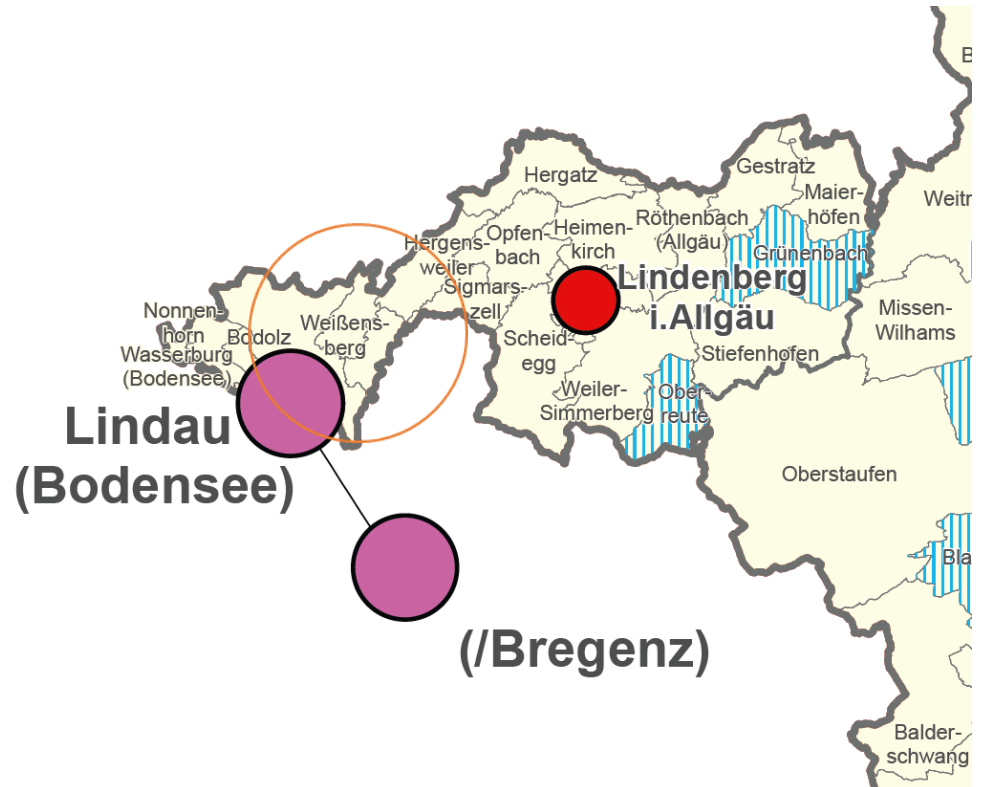
- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und An-Festlegung der Gemeinde Weißensberg als allgemeiner ländlicher Raum.
hang 2
"Struktur-
karte"

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

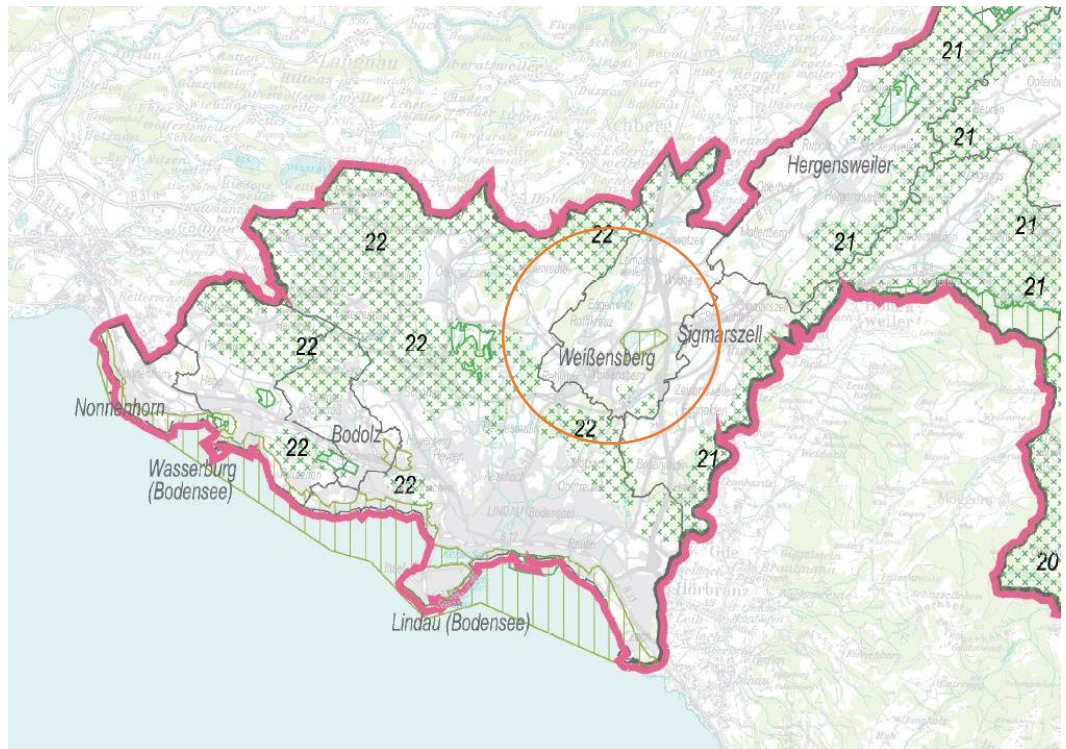
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

8.2.3.4 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 "Strukturkarte", Festlegung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



8.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



- 8.2.3.6 Die Gemeinde Weißensberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Rechtsgültigkeit mit Bekanntmachung vom 29.11.2002). Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)", "Busch- und Baumgruppe" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.
- 8.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft (Grünland)"



- 8.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 8.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung
- 8.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, ein Einfügen der neu hinzutretenden Bebauung an die bestehende Siedlung im Bereich "Rothkreuz" zu gewährleisten. Für den Regelungsumfang sind daher insbesondere Festsetzungen und Bauvorschriften erforderlich, die ein städtebauliches und gestalterisches Einfügen sicherstellen.
- 8.2.4.2 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.
- 8.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.5.1 Im Geltungsbereich einer Einbeziehungssatzung können gem. § 34 Abs.5 S.2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 S.1 BauGB getroffen werden. Im Übrigen regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Der getroffene Regelungsumfang beschränkt sich daher auf Festsetzungen, die über die Einfügekriterien für den unbeplanten Innenbereich hinausgehen und erforderlich sind, die städtebauliche Ordnung herzustellen.
- 8.2.5.2 Die Regelung der Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude erfolgt, um die Entstehung von Mehrfamilienhäusern auszuschließen. Diese wären auf den einzubeziehenden Flächen in Ortsrandlage nicht sinnvoll.

8.2.6 Infrastruktur

- 8.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Weißenberg zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.7.1 Die einzubeziehenden Flächen sind über die nördlich des Grundstücks verlaufende "Kirchstraße" erschlossen. Über eine Einmündung in die B12 und im weiteren Verlauf an die Bundesautobahn A96 ("München" – "Lindau") ist hierüber ein Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.
- 8.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Rothkreuz, Mitte" gegeben.

8.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 8.2.8.1 Südwestlich des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung grenzen Intensivobstbauflächen an, von denen sowohl Spritzmittelemissionen als auch Lärmemissionen ausgehen. Zudem befindet sich auf den Grundstücken Fl.-Nr. 59 und 140 ein Obstbaubetrieb.

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Spritzmittelemissionen von den Intensivobstbauflächen an der geplanten Wohnbebauung, ist die Pflanzung einer zweireihigen, dichten Hecke mit mindestens fünf verschiedenen Gehölzarten entlang der Grundstücksgrenze als immissionsschutztechnische Maßnahme festgesetzt.

Gemäß dem Betreiber der Intensivobstbauflächen ist das Ausbringen von Pflanzendünger gelegentlich, ca. 2 bis 5 mal im Jahr, auch im Nachtzeitraum erforderlich.

Zur Vermeidung von potenziellen Lärmkonflikten durch das nächtliche Ausbringen von Pflanzendünger ist eine Festsetzung enthalten, gemäß welcher innerhalb des Plangebiets die Ruheräume auf die der Obstplantage rückwärtige Gebäudeseite (Nordosten) zu orientieren sind.

Von dem Obstbaubetrieb ist mit keinen Konflikten aufgrund von Lärmemissionen zu rechnen. Eine Erweiterung des Betriebs, beispielsweise um eine Kühlhalle mit lärmrelevanten Aggregaten in Richtung des Plangebiets, ist nicht vorgesehen.

8.2.8.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8.2.9 Wasserwirtschaft

8.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

8.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Lindau über die AV Bayerische Bodenseegemeinde zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

8.2.9.3 Die Wasserversorgung wird durch einen Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

8.2.10 Geologie

8.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landchaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- 9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB
- 9.1.1 Umweltprüfung
- 9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz 2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB ist auf der Grundlage des §34 Abs.5 Nr.3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. §34 Abs.4 Nr.3 BauGB.
- 9.1.2 Bestandsaufnahme
- 9.1.2.1 Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteiles "Rothkreuz" der Gemeinde Weißenberg. Nördlich angrenzend verläuft die "Kirchstraße", hinter dieser liegt der "Weißenberger Weiher". Westlich grenzt bestehende Wohnbebauung an. Südlich geringfügig innerhalb des Plangebietes und daran angrenzend liegen landwirtschaftliche Flächen, welche als Intensivobstplantagen genutzt werden. Im Osten stocken als Biotop geschützte Gehölzbestände. Diese reichen in den Geltungsbereich hineinreichen.
- 9.1.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):
- Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine im Süden des Ortsteiles "Rothkreuz" der Gemeinde Weißenberg gelegenen Fläche, die überwiegend von Gehölzen bestanden ist. Die Gehölze sind jungen bis mittleren Alters und setzen sich aus unterschiedlichen Arten zusammen. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) stuft die Gehölzbestände in seiner Stellungnahme vom 12.08.2021 als Wald ein. Im Nordwesten befindet sich eine kleinflächige, eingezäunte Wiese, welche durch häufige Mahd sehr kurzgehalten wird. Entsprechend setzt sich der Vegetationsbestand aus anspruchslosen, häufigen Arten zusammen (bspw. Gänseblümchen, Löwenzahn, Spitzwegerich, Kriechender Klee etc.). In der Wiese wächst eine Hänge-Birke (*Betula pendula*) als Solitärbaum. Der Fläche kommt eine gewisse Funktion im Biotopverbund zu, konkret als Verbund zwischen den südlich weiterverlaufenden Gehölzbeständen und jenen entlang des "Weißenberger Weihers" in nordwestlicher Richtung. Aufgrund der nördlich verlaufenden "Kirchstraße" und der westlich angrenzenden Wohnbebauung ist die Durchgängigkeit jedoch vorbelastet und insbesondere für flugunfähige Arten stark eingeschränkt. Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu überprüfen, wurde das Plangebiet von Biologen der Sieber Consult GmbH untersucht. Hierbei konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Hingegen ist die Fledermausaktivität im Geltungsbereich hoch, was sich vor allem auf das

Vorhandensein einer Wochenstube der Zwergfledermaus in dem angrenzenden Gebäude der "Kirchstraße 8" ableiten lässt. Die Gehölzstrukturen innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich wurden von mehreren Arten (Zwergfledermaus, Arten der Gattung Myotis) mehr oder weniger intensiv zur Jagd oder als Leitlinie in Richtung des "Weißenberger Weihers" genutzt. Der Große Abendsegler nutzte vor allem Bereiche über der angrenzenden Obstplantage. Da das Vorhandensein nutzbarer Quartierstrukturen im Kronenbereich einiger Bäume (Birken, Eichen) im und in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden kann, könnten Individuen baumbewohnender Fledermausarten (Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, etc.) in diesen überlagern (siehe hierzu "Artenschutzrechtliches Fachgutachten zur Einbeziehungssatzung "Fl.Nr. 59"" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 12.09.2022).

9.1.2.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs.6 Nr.7 Buchst.b BauGB):

Nördlich hinter der "Kirchstraße" im Bereich des "Weißenberger Weihers" liegt in etwa 10m Entfernung zum Geltungsbereich das Landschaftsschutzgebiet "Weißenberger Weiher" (LSG-00450.01). Die östlich in das Plangebiet hineinragenden Gehölze sind gem. §30 BNatSchG als Biotop "Bachbegleitende Gehölzsäume und Hecke bei und nordöstlich Weißenberg" (Biotop-Nr.8424-0052-001) geschützt. Auch die Ufergehölze entlang des Weihers sind geschützte Biotope ("Weißenberger Weiher mit vorgelagerten Niedermoorresten und Fischzuchtanlage"; Biotop-Nr. 8424-0051-001). Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Planung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

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

Das Plangebiet gehört zur geologischen Einheit der wärmzeitlichen Moräne (Till). Die Gesteinsbeschreibung lautet "Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)". Aus dem im Untergrund überwiegend carbonathaltig anstehenden Gesteinen haben sich hauptsächlich Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne) und verbreitet mit Deckschicht ausgebildet. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 2 als gering einzustufen.
- Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit der Wertklasse 3 als mittel bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten un bebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten

bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 50 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 50 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

Die Böden sind unversiegelt und können ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch unbeeinträchtigt erfüllen. Die im östlichen Plangebiet von der "Kirchstraße" ins Plangebiet verlaufende Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein geschotterter Feldweg. In diesen Bereichen sind die Böden deutlich anthropogen überprägt (Verdichtung durch Befahrung mit landwirtschaftlichen Gerätschaften; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung) und die Bodenfunktionen nur anteilig vorhanden. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 07.09.2021 sind im Plangebiet keine kartierten Altlasten bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

9.1.2.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB):

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Stillgewässer ist der jenseits der nördlich angrenzenden "Kirchstraße" gelegene "Weißenberger Weiher". Von diesem fließt östlich außerhalb des Geltungsbereiches der "Motzacher Tobelbach" in südliche Richtung. Aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Das Gebiet liegt außerhalb der amtlich ausgewiesenen Gefahrenflächen für hundertjährige (HQ_{100}) und extreme (HQ_{extrem}) Hochwasserereignisse. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt.

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

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine im Süden des Ortsteiles "Rothkreuz" der Gemeinde Weißenberg gelegene Fläche, die nahezu vollständig von Gehölzen bestanden ist. Die Gehölze produzieren Frischluft und

tragen mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung zu einem ausgeglichenen Kleinklima und zu einer guten Luftqualität bei. Die Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes ist zu klein, um in nennenswertem Umfang Kaltluft zu bilden. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum und der umliegenden Nutzung von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

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

Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlinlandschaften). Die Fläche ist weitestgehend eben und nicht exponiert. Durch die unterschiedlichen Nutzungen (Gehölzbestände, Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzung) ist das Gebiet abwechslungs-/struktureich. Für die entlang der "Kirchstraße" vorkommenden Rad- und Wanderwege (siehe hierzu Schutzgut Mensch) hat die Fläche eine ästhetische Bedeutung (Ausblick auf die Gehölzbestände). Das überplante Gebiet ist lediglich aus südwestlicher bzw. westlicher Richtung einsehbar und aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Aus den übrigen Himmelsrichtungen ist die Einsehbarkeit aufgrund der hier stockenden Gehölze bzw. der Bestandsbebauung eingeschränkt bis gar nicht gegeben.

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

Die im südlichen Plangebiet vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen spielen für die Erzeugung regionaler Lebensmittel und als Bestandteil der regionalen Landwirtschaft eine gewisse Rolle. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Obstbauflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus. Die Gehölzbestände stellen ökologisch hochwertige und ästhetisch ansprechende Elemente dar. Die "Kirchstraße" ist darüber hinaus ein ausgewiesener Wanderweg der "Wanderregion Allgäu – Wanderwegenetz" und ein ausgewiesener Radweg "Landkreis Lindau (Bodensee) – Wegenetz des Landkreises". Dem Plangebiet selbst kommt aufgrund der Nutzung keine Bedeutung für die Erholungsnutzung (Spaziergänge, Gassirunden, etc.) durch die lokale Bevölkerung zu.

9.1.3 Auswirkungen der Planung

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

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Gehölzbestände vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da die Gehölze vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) als Wald eingestuft werden, ist ein entsprechender Ausgleich erforderlich. Dieser kann mit dem erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich kombiniert werden. Die im Nordwesten vorhandene kleinflächige Wiese geht im Zuge der Planung als Lebensraum verloren. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens und den neu

entstehenden Gartenflächen wird aber in ähnlichem Umfang eine ökologisch vergleichbare Wiesenfläche aus anspruchslosen, häufigen Arten geschaffen. Die in der Wiese stockende Hänge-Birke (*Betula pendula*) kann als Solitärbaum vermutlich nicht erhalten werden. Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu überprüfen, wurde das Plangebiet von Biologen der Sieber Consult GmbH untersucht. Bei konsequenter Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachgutachten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten oder Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahmeprüfung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich (siehe hierzu "Artenschutzrechtliches Fachgutachten zur Einbeziehungssatzung "Fl.Nr. 59"" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 12.09.2022). Die Fläche verliert durch die Bebauung ihre – wenn auch vorbelastete – Bedeutung im Biotopverbund. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (private Grünfläche als Pufferzone, Pflanzliste mit ausschließlich standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, Pflanzung von mindestens 2 Sträuchern pro 500m² (angefangene) Grundstücksfläche) können die Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert werden.

9.1.3.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs.6 Nr.7 Buchst.b BauGB):

Das nördlich hinter der "Kirchstraße" in etwa 10m Entfernung gelegene Landschaftsschutzgebiet "Weißenberger Weiher" (LSG-00450.01) überlappt sich nicht mit dem Geltungsbereich. Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden. Die östlich in das Plangebiet hineinragende Gehölze sind gem. § 30 BNatSchG als Biotop "Bachbegleitende Gehölzsäume und Hecke bei und nordöstlich Weißenberg" (Biotop-Nr. 8424-0052-001) geschützt. Um eine Beeinträchtigung des Biotops zu vermeiden, wird ein Abstand von 10m eingehalten, welcher zugleich als private Grünfläche festgesetzt wird. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Die baulichen Anlagen dürfen keine Auswirkungen auf die bestehenden Gehölze im Bereich des geschützten Biotops wie (z.B. durch Verkehrssicherungspflichten oder den Wurfbereich) haben. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen zulässig sind. Darüber hinaus tragen die übrigen grünordnerischen Festsetzungen (private Grünfläche als Pufferzone, Pflanzliste mit ausschließlich standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, Pflanzung von mindestens 2 Sträuchern pro 500m² (angefangene) Grundstücksfläche) zu einer weiteren Minimierung der Auswirkungen bei. Auch die Ufergehölze entlang des Weihers sind geschützte Biotope ("Weißenberger Weiher mit vorgelagerten Niedermoorresten und Fischzuchtanlage"; Biotop-Nr. 8424-0051-001). Durch die oben beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Planung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind in geringem Umfang betroffen. Die Größe der maximal versiegelbaren Fläche liegt insgesamt bei 1.300 m². Durch die grünordnerischen Festsetzungen (ausschließlich wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege) können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

9.1.3.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Der jenseits der nördlich angrenzenden "Kirchstraße" gelegene "Weißenberger Weiher" sowie der von diesem ausgehende, östlich außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende "Motzacher Tobelbach" sind von der Planung nicht betroffen. Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße (max. Neuversiegelung 1.300 m²) nicht zu erwarten. Niederschlagswasser ist vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Durch die Planung fallen künftig Abwässer im Gebiet an. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Kanalanschluss an den Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden mit Kläranlage in Lindau gesichert. Die Wasserversorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage mit Trinkwasserbezug über den Zweckverband Handwerksgruppe sichergestellt. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z. B. durch Hangwasser zu rechnen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (ausschließlich wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege) können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

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

Durch die Rodung der Gehölzbestände entfällt deren Frischluftproduktion sowie die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung. Für Kaltluftproduktion bedeutsame Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die Bebauung sorgt künftig für eine erhöhte Wärmeabstrahlung und damit für eine Verschlechterung des Kleinklima. Im Zuge des künftigen Anliegerverkehrs kommt es zu einer geringfügigen und unerheblichen Schadstoffanreicherung in der Luft. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (private Grünfläche als Pufferzone, Pflanzung von mindestens 2 Sträuchern pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche) können die Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert werden.

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

Durch die geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine Beeinträchtigung und verliert an Abwechslungs- und Struktur-reichtum. Für die entlang der "Kirchstraße" vorkommenden Rad- und Wanderwege (siehe hierzu Schutzgut Mensch) geht die Fläche hinsichtlich ihrer ästhetischen Bedeutung (Ausblick auf die Gehölzbestände) verloren. Die Bebauung findet in einem aus südwestlicher bzw. westlicher Richtung gut einsehba-ren jedoch nicht exponierten Bereich statt und verlagert den südlichen Orts-rand geringfügig weiter in die freie Landschaft hinaus. Die Bedeutung der Flä- che für das Ortsbild geht im Zuge der Bebauung verloren. Durch die angren-zende Bebauung besteht jedoch eine gewisse Vorbelastung des Landschafts-bildes. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer ge-ringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Aus-blick auf die Gehölzfläche). Durch die grünordnerischen Festsetzungen (pri-vate Grünfläche als Pufferzone, Pflanzliste mit ausschließlich standortgerech-ten, heimischen Bäumen und Sträuchern, Pflanzung von mindestens 2 Sträu- chern pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche, Entwicklung einer als Spritzmittelschutz dienenden Hecke am südwestlichen Rand des Geltungsbe-reiches) können die Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert werden.

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

Die im südwestlichen Plangebiet vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflä- chen gehen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens für die Erzeugung regio-naler Lebensmittel und als Bestandteil der regionalen Landwirtschaft dauer-haft verloren. Gleiches gilt für die Gehölzbestände als ökologisch hochwertige und ästhetisch ansprechende Elemente. Die "Kirchstraße" als ausgewiesener Wanderweg der "Wanderregion Allgäu – Wanderwegenetz" und als ausgewie-sener Radweg "Landkreis Lindau (Bodensee) - Wegenetz des Landkreises" bleibt vom Vorhaben unberührt. Änderungen für die Erholungsnutzung (Spa-ziergänge, Gassi-Runden, etc.) ergeben sich bei Umsetzung des Vorhabens nicht. Die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von den landwirt-schaftlichen Obstbauflächen ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmis-sionen müssen von den künftigen Anwohnern geduldet und entschädigungs-los hingenommen werden. Zur Entwicklung einer als Spritzmittelschutz die-nenden Hecke ist am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches eine zwei-reihige, lückenlose, dichte Hecke (Reihenabstand und Pflanzabstand in der Reihe jeweils 1,00 m) zu pflanzen. Der Gehölzbestand muss eine Mindesthöhe von 3,50 m über Erdgleiche der angrenzenden Obstanbaufläche einhalten und innerhalb des Zeitraumes, in dem Pestizide ausgebracht werden, einen dichten Wuchs besitzen.

- 9.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr.2c Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB):
- 9.1.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 9.1.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.1.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume:
- Ein Teil des Plangebietes besteht aus Verkehrsflächen (befestigt, aber zumindest teilweise wasserdurchlässig), intensiv bewirtschafteten Äckern, befestigten Langerflächen, Obstplantagen, Weihnachtsbaumkulturen, Intensivgrünland und Park- und Grünanlagen mit Baumbestand mittlerer Ausprägung. Für diese Bereiche ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- Für die im Gebiet vorkommenden standortgerechten Wälder junger Ausprägung ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 9.1.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich weitestgehend um unbeeinflussten bzw. geringfügig veränderten naturnahen Bodenaufbau. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c, hohe Bedeutung.
- Lediglich für die Bereiche der befestigten Lagerfläche und der Verkehrsflächen (befestigt, aber zumindest teilweise wasserdurchlässig) ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 9.1.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 9.1.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c, hohe Bedeutung.
- 9.1.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

9.1.4.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Schaffung einer privaten Grünfläche als Pufferzone (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Entwicklung einer als Spritzmittelschutz dienenden Hecke am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches als zweireihige, lückenlose, dichte Hecke (Reihenabstand und Pflanzabstand in der Reihe jeweils 1,00m) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Mensch und Schutzgut Landschaftsbild)

9.1.4.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o.g. Leitfadens:











$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

9.1.4.10 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m² und die Multiplikation mit dem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

In den Bereichen mit mittlerer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 8 WP/m² und die Multiplikation mit dem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt

9.1.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
 Verkehrsflächen (befestigt)**	40	-	-	-
 Intensiv bewirtschaftete Äcker	105	3	1,0	315
 Intensiv bewirtschaftete Äcker**	18	-	-	-
 Befestigte Langerflächen	80	3	1,0	240
 Obstplantage	35	3	1,0	105
 Weihnachtsbaumkulturen	232	3	1,0	696
 Standortgerechte Wälder junger Ausprägung	238	8	1,0	1.904
 Erhalt standortgerechter Wälder junger Ausprägung	269	-	-	-
 Intensivgrünland**	98	-	-	-
 Park- und Grünanlagen mit Baumbestand mittl. Ausprägung / Intensivgrünland	746	3	1,0	2.238
Summe	1.861			5.498

** interne Ausgleichsmaßnahme 1 (siehe Ziffern 2.3 und 3.2)



Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV-Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Entwicklung einer als Spritzmittelschutz dienenden Hecke am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches als zweireihige, lückenlose, dichte Hecke	Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Summe (max. 20 %)		10 %
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)		4.948

9.1.4.12 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nrn. 59 und 129 der Gemarkung Weißensberg.

9.1.4.13 Durch das Vorhaben wird 238 m² Wald gerodet. Durch die vorgesehenen Ausgleichspflanzungen (siehe nachfolgend Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2), werden die gerodeten Bestände ausgeglichen. Dies ist mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten abgestimmt.

9.1.4.14 **Ausgleichsmaßnahme 1 (intern, Abgrenzung siehe Planzeichnung):**

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten, kann ein Teil des Ausgleichsbedarfs innerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 59 (Gemarkung Weißensberg) umgesetzt werden (siehe T-Fläche in der Planzeichnung unter Ziffer 2.3).

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- In dem Bereich ist die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen in einer angemessenen Durchmischung umzusetzen. Die Sträucher sind dabei ausschließlich am südwestlichen Randbereich zu pflanzen, die Bäume im restlichen Bereich der Fläche.
- Zwischen den zu pflanzenden Gehölzen ist ein Pflanzabstand von 1 Meter einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.
- Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens drei verschiedene Straucharten und sechs verschiedene Baumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Dabei sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung" zulässig. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Bei Abgang sind die Bäume aus artenschutzrechtlichen Gründen bevorzugt als Totholz stehen zu belassen. Sofern eine Entnahme abgestorbener Bäume aus Gründen der Sicherungspflicht unabdingbar werden sollte, sind diese zeitnah durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Abgehende Sträucher sind ebenfalls durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Entnahme einzelner Gehölze muss zwischen dem 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, um Verbotstatbestände im Sinne des §44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden.
- Einfriedungen (z. B. Zäune) sind innerhalb der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

9.1.4.15 Ausgleichsmaßnahme 2 (extern, Abgrenzung siehe Ziffer 3.3):

Bei der externen Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um intensiv genutztes Grünland auf der Fl.-Nr. 59 (Gemarkung Weißensberg), welches aufgrund der Nutzung artenarm ausgeprägt ist.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- In dem Bereich ist die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen in einer angemessenen Durchmischung umzusetzen. Die Sträucher sind dabei ausschließlich am westlichen Randbereich zu pflanzen, die Bäume im restlichen Bereich der Fläche.
- Zwischen den zu pflanzenden Gehölzen ist ein Pflanzabstand von 1 Meter einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.
- Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens drei verschiedene Straucharten und sechs verschiedene Baumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Dabei sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung" zulässig. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Bei Abgang sind die Bäume aus artenschutzrechtlichen Gründen bevorzugt als Totholz stehen zu belassen. Sofern eine Entnahme abgestorbener Bäume aus Gründen der Sicherungspflicht unabdingbar werden sollte, sind diese zeitnah durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Abgehende Sträucher sind ebenfalls durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Entnahme einzelner Gehölze muss zwischen dem 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, um Verbotstatbestände im Sinne des §44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden.
- Einfriedungen (z. B. Zäune) sind innerhalb der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

9.1.4.16 Ausgleichsmaßnahme 3 (extern, Abgrenzung siehe Ziffer 3.4):

Bei der externen Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um intensiv genutztes Grünland auf der Fl.-Nr. 129 (Gemarkung Weißensberg), welches aufgrund der Nutzung artenarm ausgeprägt ist.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Der Bereich ist in den ersten 5 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Nach Ablauf der 5 Jahre zur Aushagerung der Flächen ist zur Erhöhung der Artenvielfalt bevorzugt die Methode der Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen anzuwenden:
 - Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsfläche geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann gemäß der Anleitung im Leitfaden

"Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 des Leitfadens). Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau durchzuführen. Der zuständige Landschaftspflegeverband Lindau-Westallgäu e.V. kann nach Beauftragung Ausführer der Maßnahme sein. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurden.

- Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes ist nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf der Ausgleichsfläche ein Ansaat-Streifen anzulegen. Auch hier ist der Leitfaden "Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 anzuwenden (siehe hierzu Ziffer 5 des Leitfadens). Die Ausrichtung des Ansaat-Streifens ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen, also in West-Ost-Ausrichtung. Der Ansaat-Streifen muss mindestens 25 % der Ausgleichsfläche betragen.
- Nach Durchführung der Maßnahme zur Erhöhung der Artenvielfalt ist die Fläche durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Dauer der Herstellungs- und der Entwicklungspflege wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde mit max. 10 Jahre festgelegt.

9.1.4.17 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o.g. Leitfadens:

$$\begin{array}{rcccl}
 & & & & \text{Aufwertung} \\
 & & & & \text{Prognosezustand nach Ent-} \\
 \text{Ausgleichs-} & = & \text{Fläche (m}^2\text{)} & \times & \text{wicklungszeit} & - & \text{Ausgangszustand} \\
 \text{umfang} & & & & \text{(*Abschlag timelag)} & &
 \end{array}$$

9.1.4.18 Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
Ausgleichsmaßnahme 1, intern (Fl.-Nr. 59, Gemarkung Weißensberg)									
G11	Intensivgrünland	3	L61	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, junge Ausprägung	6	98	3	0	294
V12	Verkehrsflächen (befestigt)	1	L61	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, junge Ausprägung	6	40	5	1,5	300
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	L61	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, junge Ausprägung	6	18	4	0	72
Zwischensumme						156			666
Ausgleichsmaßnahme 2, extern (Fl.-Nr. 59, Gemarkung Weißensberg)									
G11	Intensivgrünland	3	L61	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, junge Ausprägung	6	82	3	0	246
Zwischensumme						82			246
Ausgleichsmaßnahme 3, extern (Fl.-Nr. 129, Gemarkung Weißensberg)									
G11	Intensivgrünland (intern)	3	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	449	9	0	4.041
Zwischensumme						449			4.041
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)									4.953

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	4.948
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)	4.953
<hr/>	
Differenz (=Ausgleichsüberschuss)	~0

- 9.1.4.19 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.
- 9.1.4.20 Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere die Ein- und Durchgrünung der Planung, ebenfalls ausgeglichen.
- 9.1.4.21 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb und außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 59 (intern) und 129 (extern) der Gemarkung Weißensberg ausgeglichen.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da die einzubeziehenden Flächen zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten sollen, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung.

10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben.

10.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,19 ha

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Weißensberg.

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters, Sigmarszell

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen, Wangen

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten

11.2.2.7 Durch die Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr.59" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.05.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 15.06.2023 enthalten):

- Ergänzung der Festsetzung zur "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; interne Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 1;" unter Ziffer 2.3
- Streichung von Arten, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, aus der Pflanzliste unter Ziffer 2.8
- Ergänzung der Festsetzung zur "Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" unter Ziffer 2.9
- Redaktionelle Anpassung der Ausgleichsmaßnahme 3 unter Ziffer 3 und Ziffer 9.1.4.16 der Begründung
- Aufnahme eines Hinweises über die Gültigkeit der gemeindlichen Stellplatzsatzung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

11.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 28.08.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 12.10.2023 enthalten):

- Redaktionelle Änderung der Festsetzung "Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes"
- Redaktionelle Änderungen bei der Begründung

Blick entlang der "Kirchstraße" mit dem Plangebiet links im Bild; erkennbar ist die bestehende dichte Begrünung



Blick auf die nordwestlich angrenzende Bebauung von "Rothkreuz"



Blick auf den südlich angrenzenden Obstanbau



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.10.2022. Der Beschluss wurde am 09.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.03.2023 bis 14.04.2023 (Billigungsbeschluss vom 20.10.2022; Entwurfsfassung vom 20.10.2022; Bekanntmachung am 03.03.2023) sowie in der Zeit vom 03.07.2023 bis 04.08.2023 (Billigungsbeschluss vom 15.06.2023; Entwurfsfassung vom 11.05.2023; Bekanntmachung am 23.06.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 23.09.2021 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 27.02.2023 (Entwurfsfassung vom 20.10.2022; Billigungsbeschluss vom 20.10.2022) sowie mit Schreiben vom 19.06.2023 (Entwurfsfassung vom 11.05.2023; Billigungsbeschluss vom 15.06.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.10.2023 über die Entwurfsfassung vom 28.08.2023.

Weißensberg, den

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 59" in der Fassung vom 28.08.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.10.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weißensberg, den

.....

(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 59" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weißensberg, den

.....

(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 20.10.2022

Plan geändert am: 11.05.2023

Plan geändert am: 28.08.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

M. A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

M. Sc. Martin Werner

Immissionsschutz

Dipl.-Ing. Laura Brethauer

Artenschutz

M. Sc. Gregor Wolf

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. J. Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.