

Gemeinde Sigmarszell

Bebauungsplan "Witzigmänn-Egghalden"
sowie 4. Änderung des Bebauungsplanes
"Witzigmänn"

Fassung 10.12.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
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)	16
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	18
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	21
6	Hinweise und Zeichenerklärung	22
7	Satzung	34
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	36
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	53
1 0	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	85
1 1	Begründung – Sonstiges	87
1 2	Begründung – Bilddokumentation	90
1 3	Verfahrensvermerke	92

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 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 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 4. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 5. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.2 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**
- Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 GH m ü. NHN**
- Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)
- 2.5 WH m ü. NHN**
- Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**
- Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wittereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
- Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.
- Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).
- Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum

Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

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

2.7 o

Offene Bauweise

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

2.8



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.9



Nur **Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.11



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

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

2.12 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

Für oben genannte Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem fertigen Gelände); die Summe der Brutto-rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück 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;
- freistehende thermische Solar- und Photovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 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.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

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

2.13 Installation von Photovoltaikanlagen

Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

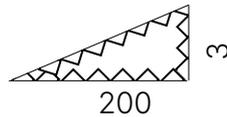
2.14 E.../D... Wo

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

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

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

2.15



Sichtflächen für den fließenden Verkehr;

Innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.16



Verkehrsflächen

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

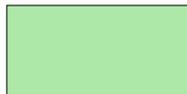
2.17



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster etc.)

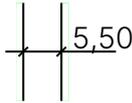
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.19



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

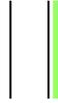
2.20



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

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

2.21



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

2.22

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.23

Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.24



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung und Durchgrünung** (ohne bauliche Anlagen)

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

- 2.25 Förderung der Artenvielfalt auf den Privatgrundstücken und den öffentlichen Grünflächen**
- Zur naturnahen Gestaltung ist pro Privatgrundstück eine mind. 8 m² große extensiv genutzte Blumenwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln. Insgesamt muss eine zusammenhängende Fläche mit einer Mindestbreite von 2 m entstehen. Auf den beiden öffentlichen Grünflächen im Norden des Geltungsbereiches ist jeweils eine mind. 30 m² große extensiv genutzte Blumenwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln. Die Saatgutmischung für die öffentlichen Grünflächen ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau abzustimmen. Die Blumenwiesen auf den privaten und den öffentlichen Flächen sind entweder 1x/Jahr Ende September oder 2x/Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni) zu mähen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln in diesem Bereich ist zu verzichten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.26 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 60 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.27 Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen**
- 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 Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28 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) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die der Autobahn A 96 abgewandten Gebäudeseiten (Nordosten, Südosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungstechnische Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Feuchteschutz erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.30



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die der Autobahn A 96 abgewandten Gebäudeseiten (Nordosten, Südosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von

Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungstechnische Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Feuchteschutz erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.31 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.32



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche bzw. öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.33



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche bzw. öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.34



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.35 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind 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 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 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 das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Esskastanie	Castanea sativa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia
Silber-Pappel	Populus alba
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Feldulme

Ulmus minor

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

Echte Mehlbeere

Sorbus aria

Eberesche

Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Gewöhnlicher Hasel

Corylus avellana

Zweigrifflicher Weißdorn

Crataegus laevigata

Eingrifflicher Weißdorn

Crataegus monogyna

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)

2.36 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung

zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.37



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

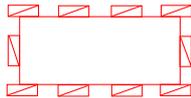
2.38



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Witzigmänn-Egghalden" der Gemeinde Sigmarszell

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

2.39



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn".

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Witzigmänn" (Fassung vom 17.12.1976, rechtsverbindlich seit 08.06.1976) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" geändert. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 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 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. 483 (Teilfläche) der Gemeinde Sigmarszell, Gemarkung Bösenreutin, unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan "Witzigmänn-Egghalden". Der Planung werden von der Maßnahme 22.574 Wertpunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 15.756 Wertpunkten steht der Gemeinde Sigmarszell für weitere Bauvorhaben zur Verfügung. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Verortung der Ausgleichsfläche innerhalb der Fl.-Nr 483 (Gemarkung Bösenreutin, LK Lindau (Bodensee))



Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Wertpunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen

der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP "Witzigmänn-Egghalden"

Maßnahmen:

- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

4.1 SD/WD/PD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** vier im Winkel von jeweils 90 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Die Ausbildung einer Attika oder die Umsetzung von Bauteilen, die den Eindruck einer Attika erwecken (z.B. Wandscheiben oder Brüstungen bzw. Geländer, die nicht überwiegend transparent ausgeführt sind), ist ausschließlich bei Hauptgebäuden mit Flachdach vorgesehen und daher in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.

"Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen 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; siehe Planzeichnung)

4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 22 - 45 °

WD: 16 - 32 °

PD: Typ 1 8 - 24 °

PD: Typ 2 10 - 26 °

PD Typ 3 8 - 24 °

FD: 0 - 3 °

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.

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung, z.B. bei Garagen und Nebenanlagen) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

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

4.4 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Bei o.a. Dächern mit einer Dachneigung unter 20° ist ausschließlich extensive Dachbegrünung zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

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

4.5 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

4.6 Geländeveränderungen in den Baugebiet

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) im Baugebiet ist nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation und
- Beschränkung des Geländeabtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Ansicht des Gebäudes mit max. 2 Geschossebenen in Erscheinung tritt.

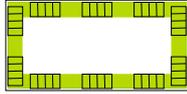
Die erforderlichen Geländeveränderungen zur Unterbringung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regenereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5

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

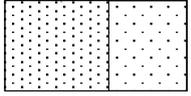
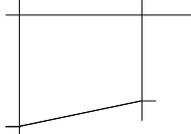
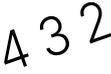
5.1



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Restfeuchtflächen südlich Thumen und östlich bei Witzigmänn", Nr. 8424-0091-005), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche;

Um Verbotstatbestände nach § 30 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist anfallendes und abzuführendes Hang- und Drainagenwasser aus dem Gebiet dem Biotop zuzuleiten.

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

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes "Witzigmänn"(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 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 6.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.6  **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.7  **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.8 **Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Witzigmänn-Egghalden" sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.9 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten

Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

6.10 Förderung der Artenvielfalt

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

6.11 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, und Geothermie werden empfohlen.

Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

6.12 Naturschutz

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

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

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

6.13 Artenschutz

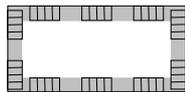
Gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze

zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

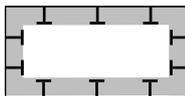
6.14



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Restfeuchtfelder südlich Thumen und östlich bei Witzigmänn", Nr. 8424-0091-005), außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche;

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

6.15



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**; geplante Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

6.16 **Biotopschutz**

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die Nutzung so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.

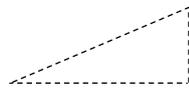
Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

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

6.17 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 Welchischer (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

6.18



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

6.19



Gasleitung unterirdisch, hier Gasleitung der terranets bw GmbH mit entsprechendem Schutzstreifen (außerhalb des Geltungsbereiches)(siehe Planzeichnung)

6.20 Grundwasserdichte Untergeschosse

Aufgrund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

6.21 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 wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen. Die Vorgaben aus § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 2, § 10 Abs. 2 Nr. 2. und § 15 Abs. 6 BBodSchV sind hierbei zu beachten.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 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 §§ 6 und 7 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.

- 6.22 Grundwasser und Drainagen** Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.
- 6.23 Kellerentwässerung und Rückstausicherung** Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden.
- 6.24 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.
- 6.25 Hydrologie (Schichtwasser)** Im Allgemeinen ist mit Quellaustritten (lokales Schichtwasser) zu rechnen. Es wird empfohlen das ggfs. vorhandene Schichtwasser durch besondere Vorkehrungen von der Bebauung fernzuhalten, z. B. durch die Errichtung von Drainagewänden vor der Bebauung oder die Ausführung des Kellers als "weiße Wanne".
- 6.26 Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

Gemäß Art. 48 BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

6.27 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBl Nr. 15/2008).

Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3m, die lichte Höhe mindestens 3,50m betragen.

Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Zufahrten oder Durchfahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt werden.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 auszustatten. Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300m Entfernung sein darf. Hier sind wiederum ca. 80m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen.

Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß der "Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt.

Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20m, von mehr als 7,20m ein genormtes Hubrettungsgerät.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

6.28 Beseitigung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Für die Versickerung bzw. Ab-/Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² kann entsprechend der NWFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENKW bzw. TREN OG beachtet werden.

Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung, auch Versickerung, zu prüfen. Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, ist diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

6.29 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u. a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u. a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d. h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verflügten Pflastersteinen, o. ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit ist es zudem zu empfehlen, jeweils eine Zisterne je Bebauung herzustellen, da hierdurch ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten werden kann. Der bestehende Kanal kann dadurch, insbesondere bei Starkregenereignissen, entlastet werden. Des Weiteren bieten Zisternen den Eigentümern auch die Möglichkeit, das Wasser für den Eigengebrauch (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen. Diese Zisternen besitzen einen Notüberlauf, welcher an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen ist.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z. B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.30 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 10/2022.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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.

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

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen,

Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

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

6.31 Plangenaugigkeit

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

6.32 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), 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 22.07.2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 Sigmarszell den Bebauungsplan "Witzigmänn-Egghalden" sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" in öffentlicher Sitzung am 17.12.2024 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplanes "Witzigmänn-Egghalden" sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 10.12.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Witzigmänn-Egghalden" sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.12.2024. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 10.12.2024 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 17.12.1976, rechtsverbindlich seit 08.06.1976, geändert am 18.05.1983, 23.02.2005 und am 03.05.2007) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

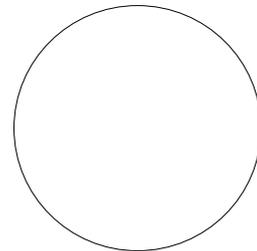
Der Bebauungsplan "Witzigmänn-Egghalden" sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" der Gemeinde Sigmarszell tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Witzigmänn-Egghalden" sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" im Wege der Berichtigung angepasst.

Sigmarszell, den

.....
(J. Agthe, 1. Bürgermeister)



(Dienstseigel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

- 8.1.1.1 1 Die Gemeinde Sigmarszell beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich.
- 8.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.
- 8.1.1.3 Gemäß § 215a Abs. 3 i.V.m. § 13b BauGB wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt.
- 8.1.1.4 Gemäß § 215a Abs. 3 i.V.m. § 13b BauGB ist ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung erforderlich.

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Ortsteil "Witzigmänn", östlich der "Bodenseestraße" (Kreisstraße "L11"). Nördlich des Geltungsbereiches liegt ein Biotop. Abgesehen von der angrenzenden Bestandsbebauung im Westen, erstreckt sich hauptsächlich landwirtschaftliche Fläche über das Plangebiet. In der Mitte steht ein Baum, welcher erhalten werden soll.
- 8.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 429/2, 431/1 (Teilfläche), 432 (Teilfläche), 434 (Teilfläche), 483 (Teilfläche), 484 und 485 (Teilfläche).

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. Darüber hinaus befindet sich ein erhaltenswerter Baum in der Mitte des Geltungsbereiches.
- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine mäßige Steigung in Richtung Nordwesten auf. Die Anschlüsse an die bereits bestehenden Grundstücke im Westen sowie an die "Bodenseestraße" (Kreisstraße "L11") sind unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Laut der Statistik zur Bevölkerungsentwicklung in Schwaben des Statistischen Landesamtes Bayern, ist für die Gemeinde Sigmarzell bis zum Jahr 2031 ein Zuwachs von bis zu 2,5% zu erwarten, was bei aktuell etwa 2.927 Einwohner (Stand: 31.12.2017) einem Zuwachs von bis zu ca. 70 Einwohnern entspricht. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung jedoch zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert, welche diese Zahl deutlich übersteigen. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind entweder bereits bebaut oder für die Gemeinde nicht verfügbar.

Durch die Planaufstellung soll ein zukünftiges Wachstum des Ortsteiles "Witzigmänn" der Gemeinde Sigmarzell ermöglicht und auch mittel- bis langfristig das notwendige Wohnraumangebot für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung geschaffen werden. Die Gemeinde Sigmarzell beabsichtigt mit dieser Planung, die Siedlungsentwicklung im Ortsteil zu fokussieren und diese bewusst zu stärken. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 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 Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Sigmarzell als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung:

Der Gemeinde Sigmarszell ist sehr daran gelegen, vorhandene Potenziale der Innenentwicklung wie Brachflächen und Baulücken vorrangig zu nutzen, bevor Flächen im Außenbereich überplant werden. Dies macht die Gemeinde auch durch ihre Teilnahme an der Förderinitiative "Innen statt Außen" deutlich.

Zur Überprüfung möglicher Flächenpotentiale im Innenbereich hat die Gemeinde Flächen in den Ortsteilen "Auf der Scheibe", "Bösenreutin", "Egghalden", "Schlächters", "Thumen", "Witzigmänn" und "Zeisertsweiler" untersucht. Diese untersuchten Flächen stehen allesamt kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung, da sie vorrangig in Privatbesitz sind und nicht zum Verkauf stehen oder da sie zum aktuellen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt werden. Vereinzelt handelt es sich hierbei auch um freizuhaltende Schutzstreifen des Unternehmens Terranets BW, Flächen der Forstwirtschaft und Flächen, welche aufgrund ihrer ökologischen oder topographischen Besonderheiten nicht für eine Bebauung geeignet sind.

Somit steht die mangelnde Verfügbarkeit der Grundstücke auf Grund oben genannten Gründe dem Ziel der Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung oft im Wege. Als Aktivierungsstrategie führt die Verwaltung regelmäßig Gespräche mit den Eigentümern der in Frage kommenden Flächen. Zum Teil können hier auch Erfolge verbucht werden. Jedoch reichen die Flächen nicht aus, um den erheblichen Bedarf an Wohnbauflächen, der auch durch zahlreiche konkrete Anfragen im Rathaus dokumentiert ist, gerecht zu werden.

Von den 19 Bauplätzen eines der letzten Baugebiete "Sonnalpstraße" werden insgesamt 15 durch die Gemeinde vergeben, 4 verbleiben beim Grundstückseigentümer, welcher an die Gemeinde veräußert hat. Es gab 88 Anfragen auf die 15 gemeindlichen Bauplätze. Leider konnte die Gemeinde mit dem Baugebiet "Sonnalpstraße" bei weitem nicht den Bedarf der einheimischen Bevölkerung, nicht einmal aus dem Ortsteil Niederstaußen selbst, decken. Wenn jene herausgerechnet werden, die voraussichtlich zum Zuge kommen und jene die selbst ihre Bewerbung zurückziehen, so stehen vermutlich final noch ca. 40 Absagen aus.

Für die Gemeinde Sigmarszell erfolgt die Wohnbauflächenbedarfsermittlung gemäß der Auslegungshilfe "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe" im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung. Dabei wird auf die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik zurückgegriffen.

1. Strukturdaten Sigmarszell

Einwohnerzahl der Gemeinde 2974

Einwohnerentwicklung bis 2033 +66

Einwohner 2033 (Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2019; Hauptvariante) 3.040

Belegungsdichte*

*errechnet sich aus den Einwohnern/Anzahl der Wohneinheiten (2974 Einwohner/1392 WE) 2,14 Einwohner/Wohnung

Raumkategorie Allgemeiner ländlicher Raum

Demzufolge ist für die Gemeinde Sigmarszell bis zum Jahr 2033 ein Bevölkerungszuwachs von bis zu 2,2% zu erwarten, was bei aktuell etwa 2.974 Einwohner (Stand: 31.12.2019) einem Zuwachs von bis zu ca. 66 Einwohnern entspricht. Hinzu kommt, dass die Gemeinde auch mit dem Folgen des demografischen Wandels umgehen muss. Das Statistische Landesamt prognostiziert für 2033 eine Zunahme der älter als 65-jährigen von über 40%, während bei den 18- bis 65-jährigen ein Rückgang von ca. 8% erwartet wird. Daraus folgt, dass insbesondere auch für junge Familien attraktive Wohnangebote gemacht werden müssen, um diese im Ort zu halten.

2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK hat die Gemeinde ein vorläufiges Innenentwicklungspotential von ca. 3 ha vorzuweisen. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen diese Innenentwicklungspotenziale derzeit für eine gemeindliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Gemeinde wird jedoch zukünftig Strategien zur Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale entwickeln.

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Für die Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen wurden vorrangig die Bevölkerungszuwächse herangezogen.

Als Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen dienen die Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik:

Bevölkerungszahl: 2974

Bevölkerungswachstum: im Prognosezeitraum (2033): 3040

Anzahl der Wohneinheiten: 1392

Belegungsdichte (Einwohner/Wohneinheit): 2,14

Wohnbaufläche (inkl. 50 % gemischter Bauflächen): 86,52 ha

Wohneinheitendichte (Wohneinheiten/Wohnbaufläche): 21,41 WE/ha

Im ersten Schritt wird anhand der aktuellen Bevölkerungszahl und den Prognosewerten für den Prognosezeitraum der absolute Einwohnerzuwachs berechnet. Für den vorliegenden Prognosezeitraum sind das 12 Jahre. Anhand der Belegungsdichte der Gemeinde Sigmarszell lässt sich aus dem Einwohnerzuwachs die zusätzlich erforderliche Zahl der Wohneinheiten berechnen.

$2794 \text{ EW} \cdot 0,022 \% = 65$

$65/2,14 = 31 \text{ WE}$

Die Berechnung ergibt, dass für den Prognosezeitraum bis 2033 insgesamt 31 zusätzliche Wohneinheiten benötigt werden, die aus dem positiven Bevölkerungssaldo von 66 Einwohnern resultieren.

Im zweiten Schritt wird der innere Bedarf berechnet. Der innere Bedarf ergibt sich aus dem sog. Auflockerungsbedarf, der sich für die Zukunft aus Auflockerungen im Bestand ergibt. Er resultiert u.a. aus einem Rückgang der Belegungsdichte der Wohneinheiten, dem zu beobachtenden Trend zunehmender Klein- und Singlehaushalte und dem steigenden Bedarf an Pro-Kopf-Wohnfläche. Es gibt bislang keine allgemeine Richtgröße für den Auflockerungsbedarf einer Kommune. In der Regel wird jedoch von einem Auflockerungsbedarf von 0,30% bis 0,50% pro Jahr ausgegangen. Für die Gemeinde Sigmarszell wird von einem Auflockerungsbedarf von 0,30% ausgegangen. Damit wird zunächst die zukünftig zu erwartende Belegungsdichte berechnet:

Prognosejahr 2033 = 2,06 EW/WE

Aus der aktuellen Bevölkerungszahl und der zukünftigen Belegungsdichte wird die für das jeweilige Prognosejahr zu erwartende Prognosejahr zu erwartende Zahl der Wohneinheiten bestimmt.

Prognosejahr 2033= 1444 WE

Abschließend wird die berechnete Zahl der gesamten Wohneinheiten um jeweiligen Prognosejahr vom aktuellen Bestand subtrahiert, um den zusätzlichen Bedarf zu ermitteln:

Prognosejahr 2033= 52 WE

Die Berechnungen ergeben, dass für die Gemeinde Sigmarszell bis zum Prognosejahr 2033 ein innerer Bedarf von 52 Wohneinheiten besteht.

Im abschließenden dritten Schritt wird anhand der benötigten Wohneinheiten, die im vorherigen Schritt ermittelt wurden, der konkrete Flächenbedarf berechnet. Dafür müssen zunächst der Bedarf an Wohneinheiten aus dem äußeren Bedarf (Schritt 1) und aus dem inneren Bedarf (Schritt 2) addiert werden.

Prognosejahr 2033: 31 WE + 52 WE = 83 WE

Mittels der Wohneinheitendichte, die sich aus den Wohneinheiten je ha Wohnbaufläche ergibt, wird der Bedarf an Wohneinheiten auf eine konkrete Fläche umgerechnet.

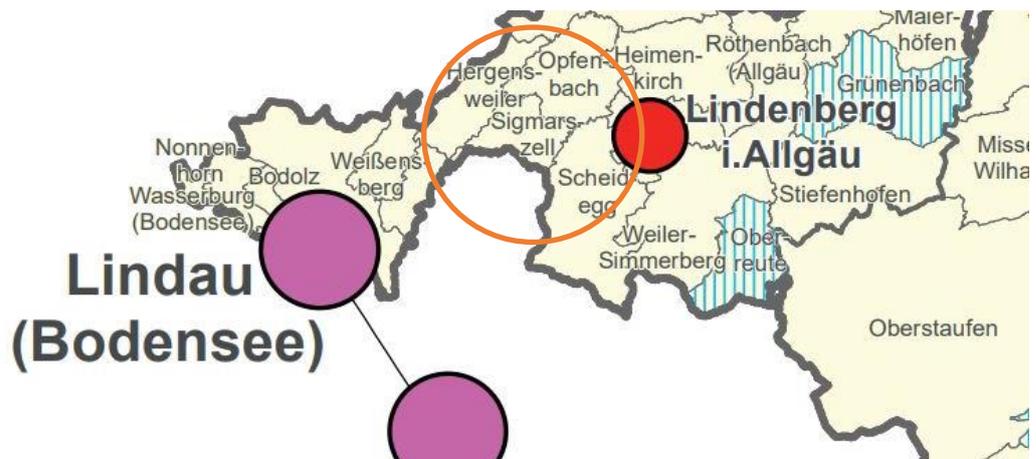
Prognosejahr 2033: 83 WE/16,09 WE/ha= 5,15 ha

Für die Gemeinde Sigmarszell konnte durch die Berechnungen ein voraussichtlicher Bedarf an Wohnbauflächen von 5,15 ha bis zum Jahr 2033 ermittelt werden. Dieser Wert stellt den relativen Bedarf dar. Zur Ermittlung des absoluten Bedarfs müssen die bestehenden Reserve- und Potenzialflächen im Gemeindegebiet erhoben und vom relativen Bedarf subtrahiert werden. Vorliegend geht die Gemeinde derzeit von einem Innenentwicklungspotenzial von ca. 3 ha aus. Es verbleibt dann ein Bedarf von 2,15 ha an Wohnbaufläche.

Die Gemeinde Sigmarszell sieht auf Grund des vorhandenen Bedarfs und der Vielzahl an Anfragen durch Bauwillige das Erfordernis, bauleitplanerisch tätig zu werden. Der Bedarf für die kommenden Jahre rechtfertigt die Aufstellung des Bebauungsplanes als ein Baustein der Strategie der Gemeinde für eine angemessene Wohnbauentwicklung, welcher hinter dem errechneten Bedarf zurückbleibt.

Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da die in der Gemeinde Sigmarszell vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht für die Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stehen.

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



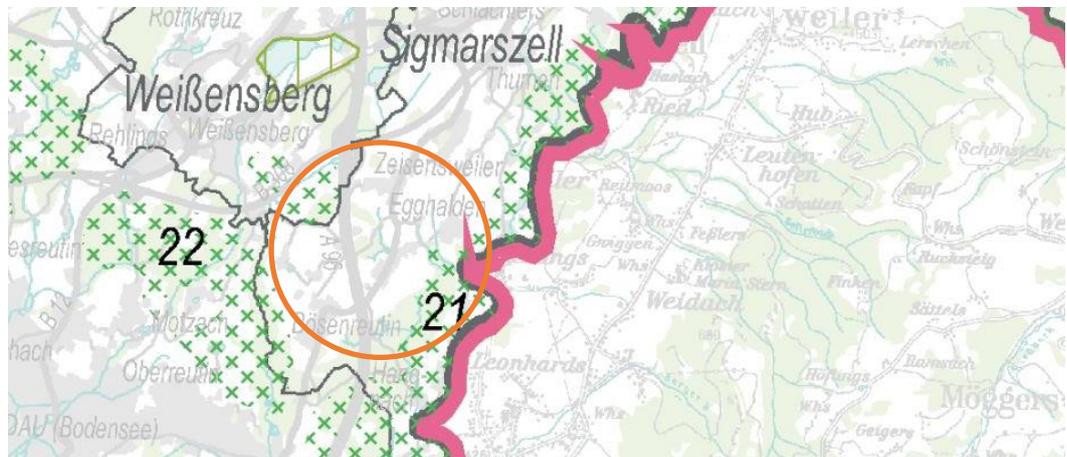
8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde Sigmarszell als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum.
A III 3
- 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 entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- 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.

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



- 8.2.3.4 Die Gemeinde Sigmarszell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft sowie Wohnbaufläche (W) mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als landwirtschaftliche Fläche, Talräume – Freihalten von Bebauung und Aufforstung" und Wohnbaufläche (W)



8.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Baden-Württembergischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

8.2.3.6 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 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Sigmarzell geprüft. Der Standort eignet sich aufgrund seiner direkten Anbindung an die bestehende Wohnbebauung im Westen und der attraktiven landschaftlichen Lage für die Umsetzung von Wohnbebauung.

8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in Sigmarzell neuen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

8.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

8.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den

Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung betragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

- 8.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes "Witzigmänn-Egghalden" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Witzigmänn-Egghalden" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei 2.960 m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (/WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sigmarzell hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Witzigmänn-Egghalden" sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zur Unanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hat die Gemeinde Sigmarzell das Aufstellungsverfahren pausiert. Nachdem der Gesetzgeber nun zum 01.01.2024 den § 215a BauGB als "Reparaturvorschrift" eingeführt hat, möchte die Gemeinde Sigmarzell hiervon Gebrauch machen. Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor dem Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe von § 215a Abs. 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

Gem. § 215a Abs. 3 BauGB kann von den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S.1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Gebrauch gemacht werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB die Gemeinde zur Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Aufgrund des erwarteten Eingriffs in das Schutzgut Boden nimmt die Gemeinde Sigmarzell vorliegend davon Abstand eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde Sigmarzell wird eine Umweltprüfung durchführen und einen Umweltbericht erstellen sowie den Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichen. Von den übrigen Verfahrenserleichterungen (insb. Berichtigung des Flächennutzungsplanes) wird die Gemeinde Sigmarzell weiterhin Gebrauch machen.

8.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

- 8.2.5.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Witzigmänn-Egghalden" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt.
- 8.2.5.2 Der städtebauliche Entwurf, welcher dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine Erschließung von der "Bodenseestraße" (Kreisstraße "L11") vor. Dies geschieht zum einen durch eine Straße im Süden und zum anderen durch einen Fuß- und Radweg nördlich davon. In der Mitte des Geltungsbereiches befindet sich eine Ringstraße von der aus Stichstraßen in sämtliche Himmelsrichtungen ausgehen. Somit befinden sich im Norden, Osten und Süden bereits Auslässe, welche eine mögliche Erweiterung des Plangebietes offenhalten. Der städtebauliche Entwurf ermöglicht sowohl Einzel-, als auch vereinzelt Doppelhäuser. Im nördlichen Bereich befinden sich Grünflächen und ein Biotop, im Westen ist Begleitgrün entlang der Straße vorgesehen. Abweichend vom städtebaulichen Entwurf, welcher nur eine mögliche Situierung darstellt, sollen die Parkflächen im Süden auf der im Entwurf freien Fläche im Nordosten realisiert werden. Die drei Häuser im Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereiches sollten einer möglichen Nachverdichtung dienen, diese Möglichkeit ist jedoch aufgrund der Ablehnung durch die Bestandsanlieger, welche davon profitiert hätten, im Zuge der weiteren Planung verworfen worden.



8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine geeignete Fortführung der bestehenden Bebauung und auf eine wirtschaftliche Erschließung ab. Es orientiert sich dabei stark am städtebaulichen Entwurf, wobei die drei Grundstücke westlich des Geltungsbereiches im Bebauungsplan "Witzigmann" durch die vorliegende Planung nicht erschlossen werden. Im südwestlichen Planbereich erfolgt eine Anbindung an die "Bodenseestraße" (L11) über eine Verbindungsstraße und über einen Fuß- und Radweg. Von der Ringstraße zweigen insgesamt drei Stichstraße nach Norden, Osten und Süden ab, um mögliche Erweiterungen zu erschließen. Die Planung sieht insgesamt 18 Häuser vor. Neben einzelnen Bäumen, die sich im Gebiet verteilen sind im Norden und Westen zudem öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Zur Erläuterung des räumlich-strukturellen Konzeptes wurde ein städtebauliches Modell im Maßstab 1:1000 mit Darstellung des Höhenverlaufes (Höhenschichtlinien) erarbeitet.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

8.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, und lässt jedoch auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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.
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Durch die einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

8.2.7.3 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.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 (Typ 1) und 0,35 (Typ 2 und 3) befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,35 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.

- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
 - Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.
 - Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN 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 Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.
- 8.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 3) bzw. als Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 8.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen 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 Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

- 8.2.7.6 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 Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). 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.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- 8.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. 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).

- 8.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

8.2.8 Infrastruktur

- 8.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

- 8.2.8.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.2.8.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.8.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar.

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Bodenseestraße" (Kreisstraße "LI1") ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die umliegenden Ortschaften. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Verbindung an die Autobahnauffahrt der "A96" gegeben.
- 8.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der Ortsmitte mit den Linien 17 und 18 gegeben.
- 8.2.9.3 Im Einmündungsbereich in die "Bodenseestraße" (Kreisstraße "LI1") ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAS (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) ab 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 8.2.9.4 Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringstraße in der Mitte des Geltungsbereiches. Über eine Stichstraße nach Westen zur "Bodenseestraße" wird der Bereich an die bestehende Verkehrsinfrastruktur angebunden. Diese soll mit Begleitgrün ergänzt werden. Hinzu kommt ein Fuß- und Radweg weiter nördlich, der ebenfalls in die "Bodenseestraße" mündet. Für eine mögliche Erweiterung sorgen Stichstraßen nach Norden, Osten und Süden, welche auch einzelne Grundstücke erschließen.

Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist aus räumlichen und topografischen Gründen nicht sinnvoll.
- 8.2.9.5 Höhenpunkte im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sind als Hinweis für die Bauherrschaft eingearbeitet. Abweichungen von dieser Höhenlage sind jedoch im Rahmen der Ausführung der Straße möglich.

8.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 8.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A 96 sowie der Kreisstraße LI1 ein. Die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße

LI1 wurden aufgrund der Abschirmung durch die vorgelagerte Bestandsbebauung in Verbindung mit der verhältnismäßig geringen Frequentierung der Kreisstraße LI1 als vernachlässigbar gering eingestuft. Die Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A 96 wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der Sieber Consult GmbH (Bericht-Nr. 16-271/b vom 15.11.2022) ermittelt und bewertet.

- 8.2.10.2 Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Witzigmänn-Egghalden" tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) im südlichen Bereich und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) im gesamten Geltungsbereich überschritten werden. Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005-1 um bis zu 2 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts werden im gesamten Geltungsbereich eingehalten.
- 8.2.10.3 Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Bereich des Vorhabens hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen nicht gewährleistet. Um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 im Planungsgebiet zu gewährleisten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- 8.2.10.4 Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt. Ein Kriterium für den adäquaten Schutz des Außenwohnbereiches ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen mit normaler, allenfalls leicht gehobener Sprechlautstärke (übliches Gespräch zwischen zwei Personen). Den Schwellenwert hierfür sieht die Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1078/04) bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A). Da dieser Wert sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten wird, ist eine Lärmschutzwand zum Schutz des Außenwohnbereiches nicht zwingend erforderlich. Des Weiteren ist eine Realisierung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls aufgrund des hohen Abstandes zur Autobahn A 96 aus schallschutzfachlicher Sicht als nicht zielführend einzustufen und müsste für eine effektive Abschirmung eine unverhältnismäßige Höhe aufweisen.
- 8.2.10.5 Daher soll der Konflikt im vorliegenden Fall durch passive Maßnahmen gelöst werden. Dementsprechend sind im Bebauungsplan Lärmschutzfestsetzungen, welche Orientierungsaufgaben für die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen vorsehen.
- 8.2.10.6 Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

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

8.2.11 Wasserwirtschaft

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

8.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser ist über die Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbands Bayerische Bodenseegemeinden der Kläranlage zuzuleiten. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

8.2.11.3 Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

8.2.11.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Baugebiet besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.

8.2.11.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

8.2.12 Geologie

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

8.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

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

9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Witzigmänn-Egghalden" sowie 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Witzigmänn der Gemeinde Sigmarszell ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst 1,32 ha.

9.1.1.2 Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Witzigmänn der Gemeinde Sigmarszell. Es grenzt von Südwesten bis Nordwesten an bestehende Wohnbebauung an. Nördlich, östlich und südlich des überplanten Bereiches schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden schließt zudem direkt ein kartiertes Biotop ("Restfeuchtfleichen südlich Thumen und östlich bei Witzigmänn", Biotop-Nr. 8424-0091-005) gem. § 30 BNatSchG an den Geltungsbereich an. Im Westen besteht eine Anbindung an die "Bodenseestraße".

9.1.1.3 Die Gemeinde Sigmarszell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft sowie Wohnbaufläche (W) mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.

9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach Wohnbaugrundstücken vor.

9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 und 0,35, maximalen Gebäudehöhen, öffentlicher Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung, Pflanzgebieten für den Straßenraum und die privaten Bau-

grundstücke sowie der öffentlichen Grünfläche. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

- 9.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Witzigmänn-Egghalden" sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" ist eine Umweltprüfung gem. § 215 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, Anlage 2 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen, sofern erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Verfahren nach § 13b BauGB nicht ausgeschlossen werden können.
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,32 ha, davon sind 0,91 ha allgemeines Wohngebiet, 0,31 ha Verkehrsflächen und 0,09 ha öffentliche Grünflächen.
- 9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 22.574 Wertpunkten erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemeinde Sigmarszell, Gemarkung Bösenreutin (Fl.-Nr. 483).

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

- 9.1.2.1 Regionalplan:
Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.
- 9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 04.08.1999):
Die Gemeinde Sigmarszell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft sowie Wohnbaufläche (W) mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):
Östlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 465 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Laiblach und Oberreitnauer Ach" (Nr. 8424-371). Aufgrund der räumlichen Distanz sowie unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.
- 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:
– Innerhalb des Plangebietes liegt am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Restfeuchtfleichen südlich Thumen und östlich bei Witzigmänn" (Biotop-

Nr. 8424-0091-005). Dabei handelt es sich gemäß der Beschreibung aus dem Umweltdatendienst Bayern FIS-Natur um einen verlandeten, ehemals künstlich angelegten Froschtümpel. Die Topografie deutet jedoch eher darauf hin, dass es sich um einen hangquelligen Bereich handelt durch welchen ursprünglich der Hangnauer Bach verlaufen ist. Das Biotop ist vom Landesamt für Umwelt (LfU) auf einer Fläche von 275 m² für die landesweit durchgeführte Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG als Röhricht kartiert worden. Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass die Lage des Biotopes nicht mehr vollständig mit der kartierten Situierung übereinstimmt und die Land-Schilfröhrichte kleinflächig nordwestlich des kartierten Biotopes wachsen. Im ursprünglich kartierten Bereich wurden die Land-Schilfröhrichte fast vollständig von den Bäumen und Sträuchern verdrängt. Zum Biotop wird ein entsprechender Abstand mit der zukünftigen Bebauung eingehalten. So kommt es in Kombination mit den im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) zu keinen Beeinträchtigungen des Biotops. Um Verbotstatbestände nach § 30 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist zudem das anfallende und abzuführende Hang- und Drainagenwasser aus dem Gebiet dem Biotop zuzuleiten. Somit kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des Biotops.

- Südwestlich liegt in einer Entfernung von etwa 85 m das geschützte Biotop "Streuobstbestände von Witzigmänn bis Laibblachsberg" (Biotop-Nr. 8424-0157-001). Südlich liegt in ca. 110 m Entfernung das kartierte Biotop "Streuwiese östlich Witzigmänn" (Biotop-Nr. 8424-0098-001). Nordöstlich in gleicher Distanz liegt das Biotop "Erlensäume kleiner Bäche südwestlich Egghalden" (Biotop-Nr. 8424-0097-003). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe. Aufgrund der räumlichen Distanz sowie unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der genannten Biotope.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9.1.2.5 Biotopverbund:

Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

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

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

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

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

- Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Vegetation ist aufgrund der intensiven Nutzung artenarm ausgeprägt und setzt sich aus gängigen Arten des Wirtschaftsgrünlands zusammen (Stickstoffzeigern).
- Im östlichen Bereich des überplanten Gebietes stockt ein einzelner Obstbaum unter dessen Krone nitrophile Säume gedeihen. Der Baum kann als Lebensraum, vor allem von Vogel-, Insekten- und Fledermausarten, genutzt werden. Im Bereich des geschützten Biotops am nördlichen Rand des Geltungsbereiches gedeihen unterschiedliche Arten an Sträuchern und Bäumen (bspw. Weiden, Hartriegel, Vogel-Kirsche). Der Unterwuchs setzt sich hauptsächlich aus Brombeere und wenigen krautigen Saum-Arten zusammen. Kleinflächig wächst auch Land-Schilfröhrich.
- Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o.g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur geologischen Einheit der würmzeitlichen Moräne (Till). Die Gesteinsbeschreibung wird mit Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig angegeben. Aus dem anstehenden geologischen Untergrund haben sich im Großteil des Plangebietes vorherrschend Braunerden, gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) mittlerer Fruchtbarkeit entwickelt, im östlichen Plangebiet

hingegen Bodenkomplexe aus Gley mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne, verbreitet mit Deckschicht).

- Die Böden sind nahezu vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenbruch und Grünlandensaat). Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Lediglich im Bereich des westlich ins Plangebiet führenden Wirtschaftswegs sind die Böden teilversiegelt (gekiest). Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.
- 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 im Bereich der Braunerde mit der Wertklasse 5 als sehr hoch und im Bereich des Gley mit der Wertstufe 3 als mittel einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird im Bereich der Braunerde mit Wertklasse 4 hoch und im Bereich des Gley mit Wertklasse 3 mittel bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 58 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen 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.
- Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung Im Bereich der Braunerde von "hoch" und im Bereich des Gley von "mittel".

- Den Boden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Plangebiet werden auf einer Fläche von 1,28 ha landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Östlich des Plangebietes verläuft in einer geringsten Entfernung von etwa 55 m der "Hangnauer Bach". Dieses Kleingewässer ist ehemals als Wildbach nach Süden abgeflossen, bevor es begradigt und an die Stelle des jetzigen Verlaufes verlegt wurde.
- Die Böden im Plangebiet sind derzeit überwiegend unversiegelt, sodass das auftreffende Niederschlagswasser größtenteils uneingeschränkt in den Untergrund versickern kann. Einzig im Bereich der Wirtschaftsweges, liegt eine Bodenverdichtung und Teilversiegelung (Kies) vor, sodass in diesem Bereich die Versickerung eingeschränkt ist.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann oberflächennah anstehendes Schicht- oder Grundwasser jedoch nicht ausgeschlossen werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das bestehende Wohngebiet westlich des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Da das Gelände leicht nach Nordwesten ansteigt, kann es bei Starkregenereignissen zu einem oberflächigen Abfluss von Hangwasser kommen.
- Der überplante Bereich liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}).

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

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

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 2.000 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 532 m ü. NN und 538 m ü. NN. liegt, fällt ein 15-25 % Anteil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung kann es im angrenzenden Wohngebiet zweitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln).
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während der Baum sowie die Sträucher des kartierten Biotopes Frischluft produzieren. Die Kalt- und Frischluft fließt aufgrund des leichten Gefälles nach Osten hin in die freie Landschaft ab. Der Kalt- und Frischluft kommt somit keine Relevanz gegenüber des Kleinklimas der angrenzenden bebauten Bereiche zu. Durch das Gefälle in Richtung Osten besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden "Bodenseestraße" reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen. Sigmarszell liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften innerhalb des Naturraums "Bodenseebecken". Das Landschaftsbild in der Gemeinde zeichnet sich durch eine überwiegende landwirtschaftliche Nutzung als Grünland mit vielen Feldhecken auf den Flurgrenzen und hauptsächlich kleine Ortschaften/Weiler mit eingewachsenen Grünstrukturen an den Ortsrändern sowie bewaldeten Bereichen aus.

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland in südöstlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Witzigmänn. Das Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung strukturarm. Die Gehölze stellen jedoch ein landschaftsästhetisch hochwertiges Element dar. Das Plangebiet ist nicht exponiert und aufgrund der angrenzenden Bebauung sowie der südlich und südöstlich vorhandenen Waldbestände schlecht einsehbar. Lediglich von den südöstlich in größerer Entfernung liegenden Hängen des Pfänderkamms ist das Plangebiet einsehbar.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die hochwertigen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kommt der Fläche keine nennenswerte Bedeutung für die Naherholung zu. Fuß-, Rad- oder Wanderwege führen nicht am Plangebiet vorbei, da es sich etwas abgesetzt von vorhandenen Wegen im Anschluss an die Bestandsbebauung befindet. Der aus westlicher Richtung in das Plangebiet hineinführende Wirtschaftsweg geht bereits nach wenigen Metern in das Grünland über. Eine Nutzung von Anwohnern für die Naherholung ist daher unwahrscheinlich. Von den auf der "Bodenseestraße" und der "Egghaldenstraße" vorbeiführenden Wanderwegen ist das Plangebiet nur sehr eingeschränkt einsehbar, sodass der Fläche insgesamt keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A 96 sowie der Kreisstraße LI 1 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

- 9.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):
Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- 9.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):
- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
 - Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150-1.164 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit dem leichten Gefälle in Richtung Osten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
 - Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.
- 9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):
Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 9.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Der Obstbaum kann als Lebensraum erhalten werden und wird in die Planung integriert. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das Biotop in Norden in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Damit es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Biotopes kommt, wird ein Abstand zur zukünftigen Bebauung eingehalten und in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit den weiteren im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Biotopes gegeben.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Zur Ortsrandeingrünung sowie zur Durchgrünung des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, auf denen zur Förderung der Artenvielfalt blütenreiche, extensive Wiesen zu entwickeln sind. Innerhalb der Grünflächen sind Gehölze zu pflanzen bzw. der bestehende Obstbaum zu erhalten. Im Straßenraum ist die Pflanzung von mehreren Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen,

um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Zur naturnahen Gestaltung ist pro Privatgrundstück eine mind. 8 m² große extensiv genutzte Blumenwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln. Insgesamt muss eine zusammenhängende Fläche mit einer Mindestbreite von 2 m entstehen. 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 60 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

reduziert durch Festsetzungen zur
Beleuchtung und zu PV-Anlagen)

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,3 und 0,35 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 1,28 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Aufgrund der Größe des Vorhabens ist für die Baugenehmigung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Be-

fahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Bebauung führt trotz der

großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.
- Die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 20° dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- Es wird empfohlen das ggfs. vorhandene Schichtwasser oder hoch anstehende Grundwasser durch besondere Vorkehrungen von der Bebauung fernzuhalten, z.B. durch die Errichtung von Drainagewänden vor der Bebauung oder die Ausführung des Kellers als "weiße Wanne". Darüber hinaus wird empfohlen, die Inhalte des Hinweises zum Überflutungsschutz zu berücksichtigen, um die Gefahr durch wild abfließende Oberflächenabflüsse zu minimieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freilegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	-

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt über die Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbands Bayerische Bodenseegemeinden der Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Es wird empfohlen das ggfs. vorhandene Schichtwasser oder hoch anstehende Grundwasser durch besondere Vorkehrungen von der Bebauung fernzuhalten, z.B. durch die Errichtung von Drainagewänden vor der Bebauung oder die Ausführung des Kellers als "weiße Wanne". Darüber hinaus wird empfohlen, die Inhalte des Hinweises zum Überflutungsschutz zu berücksichtigen, um die Gefahr durch wild abfließende Oberflächenabflüsse zu minimieren.

9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze bleiben erhalten. Auch kommt es bei der Pflanzung neuer Gehölze im Baugebiet zur Steigerung der Frischluftproduktion sowie zu einer luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung. Bei Einhaltung der gültigen Wärme-standards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehenden "Bodensee-straße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	-
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+

betriebsbedingt

Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr	Verkehrsabgase	-
---------------------------------------	----------------	---

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung da der Ortsrand weiter in die freie Landschaft hinaus verlagert wird. Landschaftsprägende Strukturen sind dabei jedoch nicht betroffen. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche).
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ), sich in die Umgebungsbebauung einfügt (Festsetzung von Gebäudehöhen) und eine ausreichende Durch- und Eingrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden insbesondere nach Norden zwei öffentliche Grünflächen zur umfangreichen Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 60 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Durch die getroffene Einschränkung sind anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, grundsätzlich möglich, während gleichzeitig ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandvorverlagerung	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Fuß-, Rad- und Wanderwege sind von der Planung nicht betroffen.
- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 1,28 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Im Gegenzug wird neuer wichtiger Wohnraum geschaffen.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A 96 sowie der Kreisstraße LI 1 ein. Die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße LI 1 können aufgrund der Abschirmung durch die vorgelagerte Bestandsbebauung in Verbindung mit der verhältnismäßig geringen Frequenzierung als vernachlässigbar gering eingestuft werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durch die A 96 im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH (Gutachten vom 15.11.2022) durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Witzigmänn-Egghalden" tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) im südlichen Bereich und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) im gesamten Geltungsbereich überschritten werden. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wall oder Wand) ist an dieser Stelle aufgrund des hohen Abstandes zur Autobahn nicht wirksam. Daher wird der Konflikt durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst. Durch die

vorgenannten passiven Lärmschutzmaßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

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

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

9.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
 - Zu den Lärmimmissionen aus dem Bereich des geplanten Wohngebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
 - Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
 - Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
 - In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.
- 9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
 - Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".
- 9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu

erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Wohnbaugebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

9.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Aus Gründen des Klimaschutzes, d.h. insbesondere zur CO₂-Einsparung bei der Stromerzeugung, sind auf den privaten Grundstücken auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und keine schützenswerten Ortsbildbestandteile (z.B. Baudenkmäler) in räumlicher Nähe liegen, wird diese Regelung als mit dem Ortsbild verträglich angesehen. Für die zukünftige Bauherrschaft stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange

Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.

- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

- 9.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

9.2.4 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):

- 9.2.4.1 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. Bereits die Punkte 1.3 (Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Geplant ist ein Wohnbaugebiet mit einer festgesetzten GRZ bis zu 0,35. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 9.2.4.2 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:

- 9.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

- 9.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 9.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 9.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 9.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlerer Bedeutung.
- 9.2.4.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung): yyc
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes (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)
 - extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 20° (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
 - landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Förderung der Artenvielfalt auf den Privatgrundstücken und den öffentlichen Grünflächen durch Einsaat einer gebietsheimischen und blütenreichen Saatgutmischung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)

- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

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

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

9.2.4.10 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m² und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,30 bzw. 0,35 (zzgl. der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung von 50 % sowie der nach Festsetzung unter Ziffer 2.3 zusätzlicher Überschreitung von weiteren 50 %) 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 der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,30 bzw. 0,35 (zzgl. der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung von 50 % sowie der nach Festsetzung unter Ziffer 2.3 zusätzlicher Überschreitung von weiteren 50 %) als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

Ausnahme sind die befestigten Verkehrsfläche (mit * markiert). Hier wurde der Wert von 1 WP/m² gem. Biotopwertliste gewählt, da eine bilanztechnische "Aufwertung" um 2 WP/m² auf gemittelte 3 WP/m² aufgrund der ökologischen Bedeutung nicht verhältnismäßig erscheint.

9.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung (Bestand)	Planung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Fettwiese	Wohnbaufläche (GRZ 0,30)	3.645	3	0,60	6.561
Fettwiese	Wohnbaufläche (GRZ 0,35)	5.532	3	0,70	11.617

Fettwiese	Verkehrsfläche	2.066	3	1	6.198
Garten	Verkehrsfläche	202	3	1	606
Garten	Verkehrsbegleitgrün	139	3	0	0
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	29	0	0	0
Feldweg	Verkehrsfläche	100	1*	1	100
Fettwiese	Verkehrsbegleitgrün	690	3	0	0
Fettwiese	Öffentliche Grünflächen	823	3	0	0
Summe		13.226			25.082

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
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
Dachbegrünung von Dächern mit Dachneigung unter 20°	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Rückhalt und Filterung des Niederschlagswassers, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung der Gebäude in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Summe (max 20%)		10%

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) 22.574

- 9.2.4.12 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o.g. Leitfadens.

Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf der angrenzenden Fläche mit der Fl.-Nrn. 483 der Gemeinde Sigmarszell, Gemarkung Bösenreutin.

- 9.2.4.13 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um ein Intensivgrünland mit geringer Artenvielfalt.

- 9.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "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)"):

- Das Intensivgrünland ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Um die Fläche vorab auszuhagern, wird in dem Jahr der Einsaat eine dreimalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes durchgeführt. 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 dem zuständigen Landschaftspflegeverband durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamten 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 17 Südliches Alpenvorland. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf der Ausgleichsfläche 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 der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Die Fläche der räumlich getrennten Ansaat-Streifen beträgt mindestens 25 % der Ausgleichsfläche. Die Extensivwiese ist mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06.; 2. Mahd ab Anfang September) zu pflegen. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Damit ein Aussamen erfolgen kann, sollte das Mahdgut erst nach zwei oder drei Tagen abgeräumt werden.
- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist künftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.

- Es wird empfohlen zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche bereits zu Beginn der Baumaßnahmen eine Auspflockung umzusetzen.

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

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit (*Abschlag timelag)} - \text{Ausgangszustand}$$

Aufwertung

9.2.4.16 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)
G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	7.666	5	-	38.330
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)							38.330		
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)							22.574		
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)							38.330		
Differenz (=Ausgleichsüberschuss)							15.756		

9.2.4.17 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

9.2.4.18 Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere die Ein- und Durchgrünung der Planung sowie dem Erhalt des bestehenden Obstbaumes ebenfalls ausgeglichen.

- 9.2.4.19 Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 15.756 Wertpunkten, welcher der Gemeinde Sigmarszell für weitere Bauvorhaben zur Verfügung steht.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

- 9.2.5.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Sigmarszell geprüft. Der Standort eignet sich aufgrund seiner direkten Anbindung an die bestehende Wohnbebauung im Westen und der attraktiven landschaftlichen Lage für die Umsetzung von Wohnbebauung.

- 9.2.5.2 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Witzigmänn-Egghalden" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt.

Der städtebauliche Entwurf, welcher dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine Erschließung von der "Bodenseestraße" (Kreisstraße "L11") vor. Dies geschieht zum einen durch eine Straße im Süden und zum anderen durch einen Fuß- und Radweg nördlich davon. In der Mitte des Geltungsbereiches befindet sich eine Ringstraße von der aus Stichstraßen in sämtliche Himmelsrichtungen ausgehen. Somit befinden sich im Norden, Osten und Süden bereits Auslässe, welche eine mögliche Erweiterung des Plangebietes offenhalten. Der städtebauliche Entwurf ermöglicht sowohl Einzel-, als auch vereinzelt Doppelhäuser. Im nördlichen Bereich befinden sich Grünflächen und ein Biotop, im Westen ist Begleitgrün entlang der Straße vorgesehen. Abweichend vom städtebaulichen Entwurf, welcher nur eine mögliche Situierung darstellt, sollen die Parkflächen im Süden auf der im Entwurf freien Fläche im Nordosten realisiert werden. Die drei Häuser im Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereiches sollten einer möglichen Nachverdichtung dienen, diese Möglichkeit ist jedoch aufgrund der Ablehnung durch die Bestandsanlieger, welche davon profitiert hätten, im Zuge der weiteren Planung verworfen worden.

9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische

Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

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

9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Sigmarzell als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Witzigmänn der Gemeinde Sigmarzell ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst 1,32 ha.

9.3.3.2 Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Witzigmänn der Gemeinde Sigmarzell. Es grenzt von Südwesten bis Nordwesten an bestehende Wohnbebauung an. Nördlich, östlich und südlich des überplanten Bereiches schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie

auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden schließt zudem direkt ein kartiertes Biotop ("Restfeuchtflächen südlich Thumen und östlich bei Witzigmänn", Biotop-Nr. 8424-0091-005) gem. § 30 BNatSchG an den Geltungsbereich an. Im Westen besteht eine Anbindung an die "Bodenseestraße".

- 9.3.3.3 Innerhalb des Plangebietes liegt am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Restfeuchtflächen südlich Thumen und östlich bei Witzigmänn" (Biotop-Nr. 8424-0091-005). Dabei handelt es sich gemäß der Beschreibung aus dem Umweltdatendienst Bayern FIS-Natur um einen verlandeten, ehemals künstlich angelegten Froschtümpel. Die Topografie deutet jedoch eher darauf hin, dass es sich um einen hangquelligen Bereich handelt durch welchen ursprünglich der Hangnauer Bach verlaufen ist. Das Biotop ist vom Landesamt für Umwelt (LfU) auf einer Fläche von 275 m² für die landesweit durchgeführte Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG als Röhricht kartiert worden. Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass die Lage des Biotopes nicht mehr vollständig mit der kartierten Situierung übereinstimmt und die Land-Schilfröhrichte kleinflächig nordwestlich des kartierten Biotopes wachsen. Im ursprünglich kartierten Bereich wurden die Land-Schilfröhrichte fast vollständig von den Bäumen und Sträuchern verdrängt. Zum Biotop wird ein entsprechender Abstand mit der zukünftigen Bebauung eingehalten. So kommt es in Kombination mit den im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) zu keinen Beeinträchtigungen des Biotops. Südwestlich liegt in einer Entfernung von etwa 85 m das geschützte Biotop "Streuobstbestände von Witzigmänn bis Laiblachsbach" (Biotop-Nr. 8424-0157-001). Südlich liegt in ca. 110 m Entfernung das kartierte Biotop "Streuwiese östlich Witzigmänn" (Biotop-Nr. 8424-0098-001). Nordöstlich in gleicher Distanz liegt das Biotop "Erlensäume kleiner Bäche südwestlich Egghalden" (Biotop-Nr. 8424-0097-003). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe. Aufgrund der räumlichen Distanz sowie unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der genannten Biotope. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Östlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 465 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Laiblach und Oberreitnauer Ach" (Nr. 8424-371). Aufgrund der räumlichen Distanz sowie unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

- 9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung.

Wesentliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und untergeordnete

Wege. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

- 9.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 22.574 Wertpunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 483 der Gemeinde Sigmarszell, Gemarkung Bösenreutin kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Aufwertung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes.

- 9.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

- 9.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

- 9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation

- Luftbilder (Google, Gemeinde Sigmarszell)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zum Flächensparen), des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zu den Zielen und Inhalten des Regionalplanes), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen, zu Grenzabständen mit Gehölzpflanzungen, zu Drainagen/Entwässerungseinrichtungen, zu landwirtschaftlichen Lärm- und Staubemissionen sowie zum pferdehaltenden landwirtschaftlichen Betrieb), des Staatlichen Bauamtes Kempten (zur Straßenentwässerung, Abwasser, Niederschlagswasser und Lärmschutzmaßnahmen), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, vorsorgenden Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer und wild abfließendes Hangwasser), des Bund Naturschutz in Bayern (zu den Planungsinhalten, Landschaftsbild, Flächenverbrauch sowie Verlust landwirtschaftlicher Flächen), des Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden (zur Abwasserbeseitigung und Entwässerung), des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft (zur Trinkwasserversorgung) sowie des Landratsamtes Lindau zu den Sachgebieten Immissionsschutz (zu den Lärmschutzfestsetzungen), unteren Bauaufsichtsbehörde (zur nachrichtlichen Übernahme des kartierten Biotopes, zu der Festsetzung von PV-Modulen), Naturschutz (zur Betroffenheit des kartierten Biotopes sowie erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, zu den öffentlichen Grünflächen und Pflanzgeböten/Pflanzbindungen, zum Landschaftsbild sowie zur festgesetzten Blumenwiese)
- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen zum Flächenverbrauch, Vorkommen geschützter Pflanzen und Tiere, Verkehrslärm und zur Schalltechnischen Untersuchung, Feuchtgebiete sowie Versiegelung von Boden
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Witzigmänn-Egghalden" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 15.11.2022 (zu den Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A 96 sowie der Kreisstraße LI 1 und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 10.1.1.1 Als Dachformen für den Hauptbaukörper sind neben Satteldächern auch Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen 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.

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.

- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

- 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. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern, z.B. bei Garagen und Nebenanlagen, soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

- 10.1.1.4 Auf eine Regelung für Gebäudeanbauten und Dachaufbauten wird verzichtet. Es sind stattdessen die Anforderungen des Art. 8 BayBO (Gestaltung) einzuhalten.

- 10.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung 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 sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung des Plangebietes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 10.1.2.1 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 Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

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 des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung 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). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,32 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,91	68,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Be- gleitgrün	0,32	24,2 %
Öffentliche Grünflächen	0,09	6,9 %

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Bayerische Bodenseegemeinden, Sigmarszell

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell

- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stromnetze EGS
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Bad Waldsee
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten (Allgäu)

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

- 11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 16.05.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 15.06.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates Sigmarszell beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.05.2023) 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):

- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 2.6
- Redaktionelle Änderungen der Lärmschutzfestsetzungen
- Ergänzung der Festsetzung zur "Förderung der Artenvielfalt auf den Privatgrundstücken und den öffentlichen Grünflächen" unter Ziffer 2.25
- Verschiebung des Hinweises unter Ziffer 5.2 zu den Festsetzungen unter Ziffer 2.39
- Ergänzung der Dachneigung bei Pultdächern bei Typ 3
- Aufnahme der hinweislichen Darstellung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilfläche des geschützten Biotops unter Ziffer 5.14
- Aufnahme eines Hinweises zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" unter Ziffer 5.27
- Ergänzung der "Ergänzenden Hinweise" unter Ziffer 5.28
- Ergänzung des Hinweises zur "Plangenaugigkeit" unter Ziffer 5.29
- Ergänzung der Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Bei der Planänderung vom 10.12.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.12.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates Sigmarszell beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.12.2024) 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 17.12.2024 enthalten):

- Ergänzung der Nachrichtlichen Übernahme zum kartierten Biotop gem. § 30 BNatSchG unter Ziffer 5
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz unter Ziffer 6.21
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz unter Ziffer 6.27
- Aufnahme des Hinweises zur Beseitigung von Niederschlagswasser unter Ziffer 6.28
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Osten nach Westen auf das Plangebiet und die Bestandsbebauung



Blick von Westen nach Osten auf das Plangebiet und den angrenzenden Wald



Blick von Süden nach Norden auf das Plangebiet und das Biotop und den erhaltenswerten Baum



Blick von Westen nach
Osten auf das Plange-
biet und den angrenzen-
den Wald



Blick von Norden nach
Süden auf das Plange-
biet und den angrenzen-
den Wald auf der linken
Seite



Blick von Nordosten
nach Süden auf das
Plangebiet und das Bio-
top



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.11.2021. Der Beschluss wurde am 03.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 30.12.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 03.12.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.12.2022 bis 16.01.2023 (Billigungsbeschluss vom 17.11.2022; Entwurfsfassung vom 15.11.2022; Bekanntmachung am 02.12.2022) statt.

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 28.11.2017 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 07.12.2022 (Entwurfsfassung vom 15.11.2022; Billigungsbeschluss vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung 15.06.2023 über die Entwurfsfassung vom 16.05.2023

Sigmarszell, den

.....

(der 1. Bürgermeister Agthe)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Witzigmänn-Egghalden" sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" in der Fassung vom 16.05.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.06.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Sigmarszell, den

.....

(der 1. Bürgermeister Agthe)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Witzigmänn-Egghalden" sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sigmarszell, den
(der 1. Bürgermeister Agthe)

13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell wurde gemäß §13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Witzigmänn-Egghalden" sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" im Wege der Berichtigung angepasst.

Sigmarszell, den
(der 1. Bürgermeister Agthe)

13.8 Ergänzendes Verfahren (gem. § 215a Abs. 2 i.V.m. 214 Abs. 4 BauGB)

Der Beschluss zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2024 mit der Entwurfsfassung vom 30.08.2024.

Die Veröffentlichung im Internet im ergänzenden Verfahren fand in der Zeit vom 14.10.2024 bis 15.11.2024 (Billigungsbeschluss vom 19.09.2024; Entwurfsfassung vom 30.08.2024; Bekanntmachung am 11.10.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im ergänzenden Verfahren Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 07.10.2024 (Entwurfsfassung vom 30.08.2024; Billigungsbeschluss vom 19.09.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.12.2024 über die Entwurfsfassung vom 10.12.2024.

Sigmarszell, den
(der 1. Bürgermeister Agthe)

13.9 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Witzigmänn-Egghalden" sowie 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" in der Fassung vom 10.12.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.12.2024 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Sigmarszell, den

.....

(der 1. Bürgermeister Agthe)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Witzigmänn-Egghalden" sowie 4. Änderung des Bebauungsplanes "Witzigmänn" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sigmarszell, den

.....

(der 1. Bürgermeister Agthe)

Plan aufgestellt am: 17.11.2022
Plan geändert am: 16.05.2023
Plan geändert am: 30.08.2024
Plan geändert am: 10.12.2024

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

Projektkoordination	R. Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	L. Burger
Landschaftsplanung	M. Werner
Immissionsschutz	P. Kurz
Artenschutz	S. Böhm

Verfasser:

.....

i. A. L. Burger

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

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