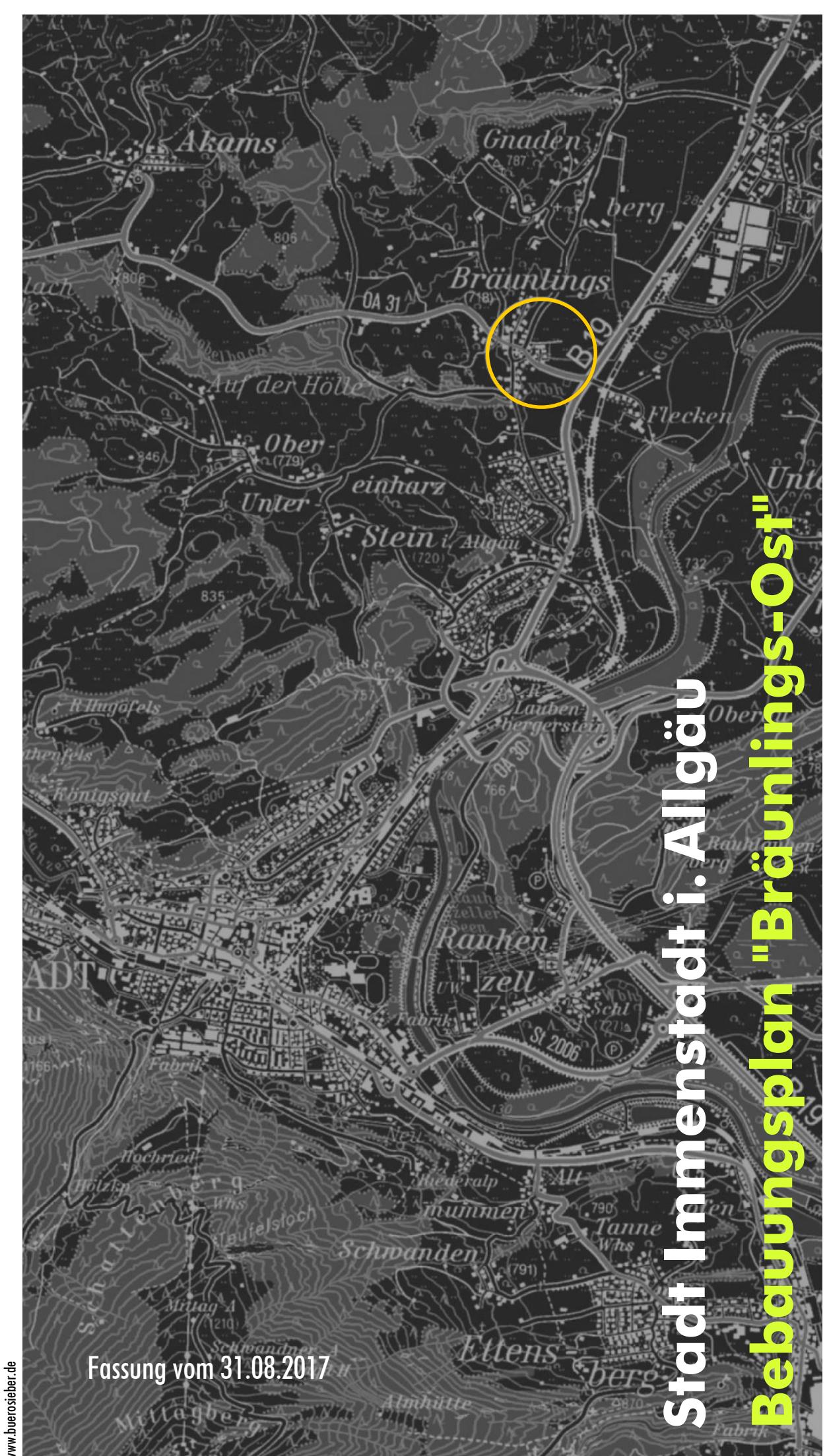


# Stadt Immenstadt i. Allgäu Bebauungsplan "Bräunlings-Ost"



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	3
2	4
3	15
4	18
5	23
6	25
7	37
8	44
9	46
10	48
11	49
12	50

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)
- 1.8 **Bundes-Immissions-schutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2.1

WA

### Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

GRZ ....

### Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.3

**Überschreitung der  
Grundfläche**

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.4 Z ....** **Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 WH .... m ü. NN** **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**  
Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:  
– bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)  
Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.  
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 FH .... m ü. NN** **Maximale Firsthöhe über NN**  
Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:  
– bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am höchsten Punkt des Firstes  
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7	0	<b>Offene Bauweise</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
2.8		Nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
2.9		<b>Baugrenze:</b> unterirdische Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation, die Erschließungssituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen; (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.10		Umgrenzung von Flächen für <b>Garagen</b> ; 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)
2.11	<b>Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche</b>	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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
2.12	E.../D.../H... Wo	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;</b> die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)</li> <li>– D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)</li> </ul>

- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenhauselement)

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

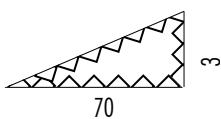
2.13



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausnahmsweise sind nicht überdachte Stellplätze sowie Müllsammlerboxen bis max. 1,50 m Höhe mit einem Abstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße OA 31 von mind. 3,00 m (Nordseite) bzw. 5,00 m (Südseite) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

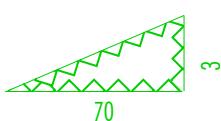
2.14



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungssachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.15



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungssachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

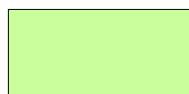
2.16



**Verkehrsflächen** inklusive Bankett und ggf. Gehweg;

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

2.17

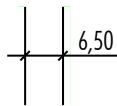


**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); In

den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

2.18



**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)

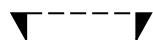
2.19



**Straßenbegrenzungslinie;** mit Ausrundungsdurchmesser

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

2.20



**Ein-/Ausfahrtsbereich**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23

**Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.24

**Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt an den bestehenden Mischwasserkanal des AOI nördlich des Baugebietes.

Auf Grund der Undurchlässigkeit der anstehenden Böden ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich. Die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser über Zisternen

ist zulässig. Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist über Regenwasserzisternen mit Drosselinrichtung zurück zu halten. Zur Bereitstellung des erforderlichen Retentionsvolumens dürfen Rigolen bzw. Füllkörperrigolen vor die Zisternen geschaltet werden. Das überschüssige Niederschlagswasser aus den Zisternen wird nach Drosselung auf 0,15 l/s pro 100 m<sup>2</sup> angegeschlossener, befestigter Grundstücksfläche über einen Regenwasserkanal zum Dorfbach abgeleitet.

Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen ist über Rigolensysteme zurückzuhalten, bevor es in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet wird.

Vor dem Auslauf des Regenwasserkanals in den Dorfbach ist ein Drosselschacht vorzusehen, um maximal erlaubt Einleitmengen von Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen und den Zisternenüberläufen einzuhalten.

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. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.25



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

- Die Grundrisse der Gebäude direkt an der Kreis-Straße OA 31 sind so festzulegen, dass keine Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich zur Kreis-Straße OA 31 hin orientiert werden.
- Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen direkt im Süden an der Kreis-Straße OA 31 sind an der West-, Süd- und Ost-Fassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.

- Alle Schlaf- und Kinderzimmer, für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der von der Kreis-Straße OA 31 abgewandten Fassade des Gebäudes bestehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



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

- Die Grundrisse der Gebäude direkt an der Kreis-Straße OA 31 sind so festzulegen, dass keine Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich zur Kreis-Straße OA 31 hin orientiert werden.
- Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen direkt im Norden an der Kreis-Straße OA 31 sind an der West-, Nord- und Ost-Fassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.
- Alle Schlaf- und Kinderzimmer, für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der von der Kreis-Straße OA 31 abgewandten Fassade des Gebäudes bestehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



**Öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone**

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

2.28



**Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

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

**2.29 Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

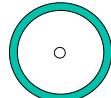
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.30** 

**Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht** zu Gunsten des Versorgungsträgers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.31**



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 1 bzw. 2 zu "Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen" zu verwenden.

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

**2.32**



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 1 bzw. 2 zu "Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen" zu verwenden.

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

**2.33 Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen**

Pflanzungen:

- Die privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen. Für diese Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste 1 zu verwenden. Hierbei sind die Belange des Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.
- Die öffentlichen Grünflächen als Bach begleitende Zone sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen.

Für diese Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste 2 zu verwenden.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die Grünflächen festgesetzte Pflanzlisten:

#### Pflanzliste 1

##### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

##### Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

#### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## Pflanzliste 2

### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>

### Bäume 2. Wuchsklasse

Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
-----------	---------------------

### Sträucher

Pfaffenbüschchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.34 Pflanzungen in dem Baugebiet

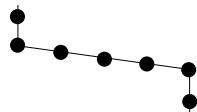
### Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen" zu verwenden.
- Pro 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist jeweils mindestens 1 Laubbaum aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen" zu pflanzen.
- Auf max. 5 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste 1 festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung

vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35



**Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung**

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

2.36

GOK .... m ü. NN

**Oberkante des geplanten Geländes über NN;** Abweichungen max.:  $\pm 30$  cm, jedoch mindestens 10 cm höher als der tiefste Punkt des jeweiligen Grundstückes an der Erschließungsstraße

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.37



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Bräunlings-Ost" der Stadt Immenstadt i. Allgäu.

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

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gauben) sowie für zulässige Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Garagen) sind andere Dachformen zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:  
Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt; vertikale Versätze sind nur auf max. 50 % der Gesamt-Firstlänge des Baukörpers (einschließlich Dachüberstand) zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.4 WD** Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig);  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.5 DN .... - .... °** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).  
Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

3.6 Dachaufbauten	<p>Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: <math>26^\circ</math></li> <li>– max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 m</li> <li>– Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m</li> <li>– Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)</li> <li>– Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m</li> </ul>
	<p>Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</p>
3.7 Materialien	<p>Als Dachdeckung für geneigte Dächer von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hauptgebäuden und</li> <li>– Garagen</li> </ul> <p>ab einer Dachneigung von <math>20^\circ</math> sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.</p> <p>Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.</p> <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</p>
3.8 Farben	<p>Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.</p>

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

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

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

### **3.9 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften (gemeindliche Stellplatz-Satzung) unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

### **3.10 Stauraum vor Garagen**

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

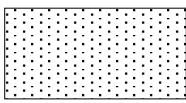
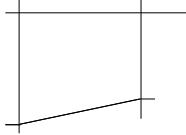
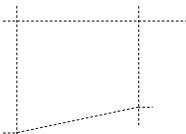
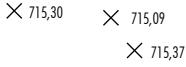
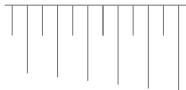
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

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

### **3.11 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet**

Sämtliche Einfriedungen und Stützkonstruktionen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 0,25 m zurückzusetzen.

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

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenpunkte (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Vorhandene Böschung** des offenen Bachlaufes (siehe Planzeichnung)
- 4.8 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten** Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer

besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.



**Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der Allgäuer Überlandwerke gebündelt, wird verlegt; (siehe Planzeichnung)



**Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Abwasser-Leitung des Abwasserverbands Obere Iller (AOI) (siehe Planzeichnung)



**Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, geplant (siehe Planzeichnung)



**Regenwasser-Kanal** unterirdisch (siehe Planzeichnung)



**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Strom-Leitung der Allgäuer Überlandwerke (AÜW) (siehe Planzeichnung)



**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Leitung der Telekom und Kabel Deutschland, wird teilweise verlegt; (siehe Planzeichnung)



**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Wasser-Leitung, wird teilweise verlegt; (siehe Planzeichnung)



**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Steuerkabel, wird teilweise verlegt; (siehe Planzeichnung)

- 4.17 Hochwasserschutz Hölltobelbach (Finklestobelbach)**
- Die für den südlich des Baugebietes verlaufenden Hölltobelbach (Finklestobelbach) ermittelte Wasserspiegelhöhe HQ<sub>100</sub> plus 50 cm Freibord beträgt südlich der Baugrundstücke Nr. 17 und 18 eine Höhe von ca. 717,80 m ü. NN. Diese Höhenangabe ist für hochwassergeschütztes Bauen innerhalb des Baugebietes zu beachten. Der Freibord von 50 cm zum HQ100 des Baches muss eingehalten werden.
- 4.18 Luftwärmepumpen**
- Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
- 4.19 Brandschutz**
- Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AlIMBI Nr. 15/2008).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.  
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- 4.20 Ergänzende Hinweise**
- Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).  
Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-

behörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

In verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Stadt Immenstadt i. Allgäu vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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. In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

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

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

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

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

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

#### **4.21 Plangenaugigkeit**

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

#### **4.22 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze, überbaubare Grundstücksfläche und Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Stadtrat der Stadt Immenstadt i. Allgäu den Bebauungsplan "Bräunlings-Ost" in öffentlicher Sitzung am 28.09.2017 beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bräunlings-Ost" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 31.08.2017.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Bräunlings-Ost" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 31.08.2017. Dem Bebauungsplan "Bräunlings-Ost" wird die Begründung vom 31.08.2017 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

## **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

## **§ 4 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan "Bräunlings-Ost" der Stadt Immenstadt i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

## **§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Bräunlings-Ost" im Wege der Berichtigung angepasst.

Stadt Immenstadt i. Allgäu, den .....

.....  
(1. Bürgermeister Armin Schaupp)

(Dienstsiegel)

**6.1 Allgemeine Angaben****6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".
- 6.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bräunlings-Ost" im Verfahren nach §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgt.
- 6.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Bräunlings-Ost" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

**6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich von ca. 2,00 ha umfasst Flächen am östlichen Rand des Ortsteiles "Bräunlings" nördlich und südlich der Kreisstraße "OA 31". Der Bereich ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Der nördliche Bereich wird von einem Bachlauf durchquert, im südlichen Bereich verläuft zudem eine 20-kV-Freileitung.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die bestehende Bebauung in der "Bergstättstraße", dem "Birkengrund", dem "Wiesenweg" sowie der "Alpenstraße" an. Im zentralen Bereich wird das Plangebiet durch die Kreisstraße "OA 31" in zwei Bereiche, einen nördlichen und einen südlichen, geteilt. Im Einmündungsbereich wurden jeweils die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 435/1 (Teilfläche), 435/2 (Teilfläche), 465 (Teilfläche), 466 (Teilfläche)

**6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu geprägt.

- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine Besonderheiten auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch. Im nördlichen Bereich fließt der "Dorfbach" bzw. "Bräunlinger Bach" durch den Geltungsbereich.

## 6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Deckung des Wohnbedarfs im Ortsteil "Bräunlings". Zum Zeitpunkt der Änderung liegen der Stadt Immenstadt i. Allgäu bereits konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken im Ortsteil "Bräunlings" vor. Bereits während der kürzlich erfolgten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die Eignung des Gebiets als Baufläche geprüft. Damals stand lediglich das Wasserschutzgebiet einer Ausweisung entgegen. Aufgrund des inzwischen verbesserten Hochwasserschutzes sowie wegen des Wegfalls eines Wasserschutzgebiets im Bereich des Änderungsbereiches sind die Flächen zur Darstellung von Bauflächen geeignet. In diesem Zusammenhang wurden die Flächen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich als Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Außerdem handelt es sich bei dem Bereich um eine geeignete Erweiterung des Ortsteils in geringem Umfang. Auch der bisherige Ortsrand von "Bräunlings" erfährt eine Möglichkeit diesen in Form einer Ortsrandeingrünung gestalterisch zu verbessern und somit in die Landschaft besser einzubinden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzutreten.

## 6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

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

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.  
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten

eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

- 2.1.5 Anlage 1 Festlegung der Stadt Immenstadt i. Allgäu als Mittelzentrum.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturturkarte" Festlegung der Stadt Immenstadt i. Allgäu 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.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
  - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
  - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
  - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
  - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
  - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
  - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

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

- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelgenheiten (Zweitwohnungen) freigespart wird.

**6.2.3.3** Die Potenzialflächen wurden bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Fassung vom 16.02.2012) ausführlich dargestellt. Die dabei im Stadtgebiet ermittelten Reserverbauflächen wurden dabei vom Flächenbedarf abgezogen. Mittlerweile sind einige Innenentwicklungs-Flächen (u.a. Missener Straße, Am Hochrainebach, Wiesenweg) einer Bebauung zugeführt worden. Eine neuerliche umfangreiche Untersuchung nach so kurzer Zeit ist nicht möglich. Weiterhin ist hinsichtlich der Innenentwicklung, wie in LEP 3.2 (Z) sowie RP 16 B V 1.3 dargestellt, zu sagen, dass es sich bei den unbebauten Wohnbauflächen innerorts um Flächen handelt, die im Privatbesitz stehen und für einen kurz- oder mittelfristigen Erwerb nicht zur Verfügung stehen. Eine Nutzung dieser Flächen fällt also aus. Zusätzlich steht die vorliegende Fläche für eine Bebauung zur Verfügung, wie nachfolgend beschrieben ist sie mittlerweile auch gut geeignet für eine Wohnbebauung. Auch der aktuelle, akute Wohnraumbedarf durch den wachsenden Zuzug von Schutzsuchenden und der höheren Lebenserwartung, welcher in diesem Bereich auch mit Geschosswohnungsbau erfüllt werden soll, spricht für die Entwicklung dieser Fläche sowie einen zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen.

- 6.2.3.4 Nach LEP 3.2 Abs.2 (G) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Hier wurde die Größe der Baufelder Nr. 8, 9 und 10 entsprechend groß gewählt, um den gesellschaftlich gewünschten Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, was wiederum dem gesteigerten Wohnraumbedarf geschuldet ist.
- 6.2.3.5 Zur Rücksichtnahme auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder wie in RP 16 B V 1.7 ist festzustellen, dass in Anbetracht der räumlichen Nähe zum Werk Seifen der Fa. Bosch, das in knapp 500 m nordöstlich des Baugebiets gelegen ist, sowie die Nähe zur B19, die ebenfalls nur knapp 1 Kilometer vom Baugebiet entfernt ist, die dörfliche Prägung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits rückläufig ist. Die geplante Bebauung trägt dieser Veränderung Rechnung und fügt sich in die neue Umgebung gut ein. Zum einen weil diese Gebäude direkt an der Kreisstraße "OA 31" vorgesehen sind und zusätzlich eine Ortsrandeingrünung im Osten gebildet wird. Das wirkt sich positiv aus, da der bisherige Siedlungsrand keine Eingrünung besitzt. Auch dem gesteigerten Wohnraumbedarf wird durch die Bebauungsmöglichkeiten damit Rechnung getragen. Weiterhin wird die Geländeoberkante und die maximale Höhe der Gebäude verbindlich festgesetzt. Diese ist ähnlich der bereits bestehenden Gebäude am bisherigen Siedlungsrand, wobei hier auch der Höhenunterschied der geplanten Straße zum bestehenden Gelände (Geländevertiefung) und grundsätzlich höheren Gebäuden und Bauteilen auf Grund von aktuellen Bauformen (Energieeinsparverordnung) leichte Erhöhungen erforderlich machen. Aus den genannten Gründen ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild auszugehen.
- 6.2.3.6 Die Planung ist zwar betroffen, steht jedoch aus o.g. Gründen in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.7 Die Stadt Immenstadt i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Feststellungsbeschluss vom 16.02.2012, geändert mit Fassung vom 04.03.2013). Der westliche Bereich der überplanten Flächen wird hierin als Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Zusätzlich sind Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) sowie Grünflächen zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Ortsrandeingrünung ist außerhalb der Bauflächen dargestellt. Längs des den nördlichen Bereich der Planung in ost-westlicher Richtung querenden Bachlaufs werden darüber hinaus Grünflächen als bachbegleitende Zone zur Sicherung vor Bebauung dargestellt. Der östliche Bereich des überplanten Bereiches ist derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da mittlerweile die Stromleitung verlegt werden kann, somit eine zweihüftige Erschließung möglich ist muss der östliche Bereich in Wohnbauflächen (W) geändert werden. Dabei werden auch die gemischten Bauflächen (M) in Wohnbauflächen (W) geändert, da passive Schallschutz-Maßnahmen ausreichend sind. Zudem ist die im zentralen Bereich verlaufende 20-kV-Freileitung nachrichtlich übernommen. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ~~und eines Mischgebietes (MI)~~ samt entsprechender Ein- und Durchgrünung. Da die im Bebauungsplan ge-

troffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

- 6.2.3.8 Der gewählte Standort wurde bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr geprüft. Damals stand die Festlegung von Überschwemmungsbereichen und die 20-kV-Freileitung entgegen. Die Darstellung eines Überschwemmungsbereichs im Süden steht der Überplanung dieser Fläche nicht entgegen, da nach der Durchführung der Baumaßnahmen für das Projekt "Hochwasserschutz Seifen", bei dem der "Hölltobelbach" vor der B 19 alt in Teilen verlegt, verbreitert und eingetieft worden ist, der uferferne Bereich südlich von Bräunlings gerade nicht mehr überflutet wird, sodass innerhalb des Änderungsbereichs kein Überschwemmungsgebiet mehr vorhanden ist. Die Stromleitung kann verlegt werden. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich der Standort für eine Wohnnutzung auf Grund der bestehenden Verkehrsanbindung sowie der ebenen Lage für. Auf Grund ihrer Lage am Ortsrand weist die Fläche gute Wohnqualitäten auf. Im Vergleich zu anderen Bauflächen in Immenstadt und seinen Ortsteilen ist diese Fläche weder exponiert noch greift sie unnatürlich in die Landschaft ein. Die Flächen sind verfügbar, Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 6.2.3.9 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 6.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 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, Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftliche und städtebauliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.2 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße OA 31 sowie der Kreis-Straße OA 5 ein. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Sonthofen vom 22.03.2016 (SG-22-610/1-L16.03Imm) ist durch die Kreis-Straßen im Plangebiet eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu erwarten. Zur Lösung des Konfliktes stehen aktive Lärmschutz-Maßnahmen im Schallausbreitungsweg (z.B. Wall/Wand) oder passive Lärmschutz-Maßnahmen am Gebäude (z.B. Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen) zur Verfügung. Generell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da bei aktiven Lärmschutz-Maßnahmen auch der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt wird. Aufgrund der benötigten Zufahrt in das Plangebiet ist eine durchgehende aktive Lärmschutz-Maßnahme im vorliegenden Fall nicht möglich.

Durch die Lücke könnte der Schall weiter ungedämpft auf die Immissionsorte einwirken. Die zu erwartende geringfüge Verbesserung der Lärmsituation durch die Umsetzung einer aktiven Lärm- schutz-Maßnahmen steht in keinem Verhältnis zum Aufwand. Die Stadt Immenstadt hat sich deshalb entschieden den Konflikt mit passiven Lärmenschutz-Maßnahmen zu lösen. Zudem wurde das Mindest-Schalldämmmaß der Außenbauteile festgesetzt.

- 6.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes "Bräunlings-Ost" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 6.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bräunlings-Ost" 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 4.970 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche und 2.485 m<sup>2</sup> zusätzlicher Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (insg. 7.455 m<sup>2</sup>) und folglich unter 10.000 m<sup>2</sup>.
  - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung.
  - 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 § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "Bräunlings-Ost" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Für den nördlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

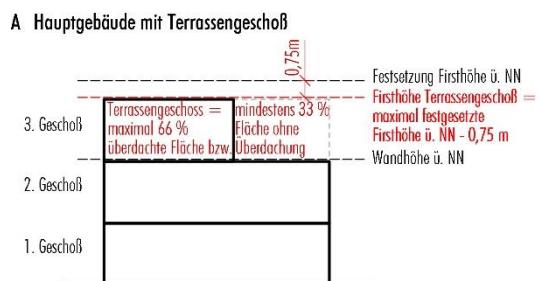
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Anlagen aufzunehmen. Die allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erscheint sinnvoll, da sich diese Nutzung in dem zu überplanenden Bereich mit den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen des Umfeldes ergänzt und als Ergänzung der zum Teil auf Tourismus ausgerichteten Wirtschaftseinrichtungen des gesamten ländlichen Raumes zu werten ist.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden in beiden Gebieten fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Stadtgebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in beiden Gebieten ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikt sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

6.2.5.3 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 von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Westen anschließenden Bebauung bzw. an deren Festsetzungen. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,35 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen sowie der Geländeoberkanten schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen

Geländes ist durch die eingearbeiteten Angaben der Geländeoberkanten eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungsline zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß (A) bzw. Penthouse ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese Art Geschoß ist hier daher ein Schemata dargestellt. Die dargestellte Flachdach-Situation ist in diesem Bebauungsplan nicht maßgeblich und nur beispielhaft zu sehen, da vorliegend ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig sind.



- 6.2.5.4 Für die beim Typ 1 festgesetzte offene Bauweise sind keine weiteren Vorschriften getroffen. Dieser Typ ist entlang der Kreisstraße "OA 31" geplant. Für den Typ 2 kann die offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 6.2.5.5 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. 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.
- 6.2.5.6 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, dorftypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu

bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

- 6.2.5.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- 6.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## 6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist im östlichen Bereich vorgesehen.
- 6.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.6.3 Im nördlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplanes sowie im Westen des nördlichen Plangebietes liegen aus städtebaulichen Gründen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger.

## 6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündungen in die Kreisstraße "OA 31" ausreichend an das überörtliche Verkehrsstraßennetz angebunden. Die Kreisstraße "OA 31" mündet in unmittelbarer Nähe in die Kreisstraße "OA 5" (alte B 19) von Immenstadt i. Allgäu nach Kempten (Allgäu).

- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle in der "Bergstätterstraße" mit der Linie "9783" nach Immenstadt i. Allgäu, Martinszell und Niedersonthofen gegeben.
- 6.2.7.3 Ein Fahrrad- und Fußweg quert das Plangebiet entlang der Kreisstraße "OA 31".
- 6.2.7.4 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße "OA 31" sowie entlang der Kreisstraße ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, Ausrundungen und Zufahrts-Verboten zu den Grundstücken (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) gewährleistet.
- 6.2.7.5 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über zwei Stichstraßen mit Wendekreisen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 6,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.
- 6.2.7.6 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreisstraße "OA 31" auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m ist unterschritten, um die städtebauliche Kontinuität des Bereiches zu bewahren. Nach Absprache mit der Kreisstieffbauverwaltung wird ein Mindestabstand von 10,00 m festgesetzt. Innerhalb diesen Bereiches sind aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit keine baulichen Anlagen zulässig. Ausnahmen stellen nicht überdachte Stellplätze sowie Müllsammelboxen unter bestimmten Mindestabständen und -höhen dar.

## 6.2.8 Gebäudetypen

- 6.2.8.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist in den unmittelbar südlich und nördlich an die Kreisstraße "OA 31" angrenzenden Bereichen vorgesehen. Dieser Typ ist als Einzelhaus mit unbegrenzter Anzahl der Wohnungen (Mehrfamilienhaus) oder als Doppelhaus mit bis zu 2 Wohnungen oder als Hausgruppe mit einer Wohnung pro real geteiltem Grundstück bei jeweils maximal 3 Vollgeschossen konzipiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.
  - Typ 2 ist im südlichen und nördlichen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen oder als Doppelhaus mit bis zu 2 Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.

### 7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplans "Bräunlings-Ost" im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgt (§ 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

### 7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans "Bräunlings-Ost" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

### 7.1.3 Bestandsaufnahme

7.1.3.1 Das überplante Gebiet befindet sich östlich des Ortsteiles Bräunlings im Bereich der "Bergstättstraße" (OA 31) sowie nördlich und südlich dieser Straße. Das Gebiet ist teilweise als bestehende Straße bzw. Weg bereits versiegelt. Der übrige Bereich wird überwiegend als Grünland genutzt. Im nördlichen Teilbereich verläuft in West-Ost-Richtung ein Bachlauf ("Bräunlinger Bach"). Im Westen grenzt bestehende Bebauung an das Plangebiet an. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Grünland).

7.1.3.2 Schutzwert Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Norden, Osten und Süden grenzen als Grünland genutzte Flächen an. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Es sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden und der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten und Stickstoffanzeiger dominiert. Vorkommende Kräuter sind u.a. Löwenzahn, Scharfer Hahnenfuß, Weißklee, Rotklee, Stumpfblättriger Ampfer, Wiesen-Bärenklau, Wiesen-Kümmel. Im nördlichen Teilbereich verläuft ein Bachlauf ("Bräunlinger Bach") in West-Ost-Richtung. Hier kommen im Ufer- und Bachbettbereich zahlreiche Feuchtearten vor. Vorkommende Arten sind u.a. Mädesüß, Weidenröschen, Frauenmantel, Binsen, Bachbunge, Brunnenkresse, Rossminze, Wiesen-Platterbse, Bach-Nelkenwurz, Echte Nelkenwurz, Drüsiges Springkraut, Finger-

kraut, Johanniskraut, Hohlzahn, Baldrian. Im gesamten Plangebiet befindet sich kein großes Gehölz, nur im Uferbereich des Bachlaufs befinden sich vereinzelt sehr junge Gehölze (Purpur-Weide, Roter Hartriegel). Diese im Vergleich zum umliegenden Grünland höhere Artenvielfalt ist jedoch auf den nahen Uferbereich bzw. die Böschung des Gewässers beschränkt. Es ist kein weiter gefasster extensiv genutzter Gewässerrandstreifen vorhanden. Das Plangebiet wird von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Es besteht eine gewisse Vorbelastung durch den Verkehr der durch das Plangebiet verlaufenden Straße. Eine 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 auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

- 7.1.3.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 150 m in südwestlicher Richtung befindet sich das kartierte Biotop "Hölltobelbach und Seitenbäche zwischen Luitharz und Bräunlings" (Biotopt-Nr. 8427-0020-012). Etwa 300 m in östlicher Richtung befindet sich das kartierte Biotop "Röhricht nördlich Flecken" (Biotopt-Nr. 8427-1074-000). Etwa 350 m in nördlicher Richtung befindet sich das kartierte Biotop "Kleines Feuchtgebiet nördlich Bräunlings" (Biotopt-Nr. 8427-1071-000). Etwa 250 m in südöstlicher Richtung befindet sich das kartierte Biotop "Hecken und Feldgehölze nordwestlich bis nordöstlich von Stein im Allgäu" (Biotopt-Nr. 8427-0061-010). Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Etwa 3 km östlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet "Rottachberg und Rottachschlucht" (Nr. 8327-304).
- 7.1.3.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus naturräumlicher Sicht gehört das Plangebiet teilweise zu den "Nagelfluhhöhen und Senken zwischen Bodensee und Isar" in den "Iller-Vorbergen", genauer gesagt zum "Hügelland von Akams" (südlicher Teilbereich), und teilweise zum "Subalpinen Jungmoränenland", genauer gesagt zur "Senke von Niedersonthofen" (nördlicher Teilbereich). Laut Bodenübersichtskarte von Bayern kommen in dieser Region überwiegend Auenböden, in tieferen Lagen Gley, aus lehmigen bis tonigen Auensedimenten vor. Laut einem Geotechnischen Gutachten, das für die Erschließung des Gewerbegebiets Seifener Becken angefertigt wurde (Geotechnisches Gutachten AZ 0811005LTK VNr. 55180, Dr.-Ing. Georg Ulrich, Fassung vom 04.02.2009), besteht der Untergrund etwa 40 m nordöstlich des Plangebietes (Bohrung BK1/09) aus Auelehm und unterlagernd aus Bachschwemmkegel. In noch tieferen Lagen finden sich Beckenschluff und Beckensand. Es handelt sich überwiegend um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich der asphaltierten Straße und des Weges ist der Boden versiegelt. Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- 7.1.3.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch den nördlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft ein Bachlauf ("Bräunlinger Bach") in West-Ost-Richtung. Laut Energie-Atlas Bayern befindet sich das Plangebiet in der hydrogeologischen Einheit "Falten- und aufgerichtete Vorlandmolasse", die aus einem Wechsel aus Sandstein und Konglomerat mit Mergelsteinlagen besteht und als Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter mit

geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten bzw. (stark) variablen Gebirgsdurchlässigkeiten gilt. Auf Grund der Lage in der (ehemaligen) Iller-Aue ist jedoch mit einem eher hohen Grundwasserstand zu rechnen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden drei Schurfe im Zuge eines Sickertests durchgeführt. In zwei dieser Schurfe wurde Grundwasser angetroffen (2,70 m und 2,80 m unter GOK). Im gesamten Plangebiet ist auf Grund bindiger, wasserundurchlässiger Deckenschichten keine sinnvolle Versickerung über die Bodenzone möglich. Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Der Ortsteil Bräunlings ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Stadt Immenstadt i. Allgäu angeschlossen. Die umliegende Bebauung wird im Trennsystem entwässert. Im Flächennutzungsplan ist im Süden des Planungsgebietes ein Überschwemmungsgebiet des "Hölltobelbaches" dargestellt. Nach der Durchführung der Baumaßnahmen für das Projekt "Hochwasserschutz Seifen", bei dem der "Hölltobelbach" vor der B 19 alt in Teilen verlegt, verbreitert und eingetieft worden ist, wird der uferferne Bereich südlich von Bräunlings gerade nicht mehr überflutet, sodass innerhalb des Plangebietes kein Überschwemmungsgebiet mehr vorhanden ist und sich daher durch die vorliegende Planung kein Konflikt ergibt.

- 7.1.3.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit 1.915 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe von etwa 717 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z.B. Aufstauen von Kaltluft). Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der durch das Plangebiet verlaufenden Straße reichern sich in gewissem Maße Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- 7.1.3.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Ortsteil Bräunlings liegt im (ehemaligen) Auebereich der "Iller" im Illertal und gehört zur durch Grünland geprägten offenen Kulturlandschaft (Wiesen und Weiden) der Iller-Vorberge. Das eiszeitliche Relief aus würmeiszeitlichen Moränenablagerungen, das Tal der Iller und die umgebenden Nagelfluhhöhen, der "Nördlichen Kalkwestalpen" und der "Allgäuer Schichtkämme" prägen das Landschaftsbild. Beim Plangebiet selbst handelt es sich überwiegend um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in östlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Bräunlings. Die Fläche ist nahezu eben und weist nur ein leichtes Gefälle in Richtung Norden auf. Das Gebiet ist gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Es bestehen Blickbeziehungen nach Osten und Süden zu den genannten Höhen. Der Bereich besitzt eine gewisse auf das umgebende Landschaftsbild zurückzuführende Erholungseignung, die jedoch

durch die angrenzende Wohnnutzung und die durch das Gebiet verlaufende Straße eingeschränkt wird.

- 7.1.3.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt eine gewisse Naherholungs-Funktion für die ortsansässige Bevölkerung. Diese Funktion wird durch die bestehende Straße und die intensive landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt. Südlich der Straße verläuft ein Wanderweg durch das Gebiet. Von der durch das Plangebiet verlaufenden Kreisstraße OA 31, der Kreisstraße OA 5 ca. 180 m östlich, der Bahnlinie Immenstadt-Kempten ca. 300 m östlich, einem Gewerbegebiet ca. 400 m nordöstlich sowie einem holzbearbeitenden Betrieb ca. 50 m südwestlich gehen Geräusch-Emissionen aus. Von Nordosten nach Südwesten quert eine 20 kV-Leitung das Plangebiet, von welcher Emissionen elektromagnetischer Felder ausgehen. Die landwirtschaftliche Nutzung führt zeitweise zu Geruchs- und/oder Lärm-Emissionen (z.B. Gülle, Traktorengeräusche). Nutzungskonflikte liegen derzeit nicht vor.

#### 7.1.4 Auswirkungen der Planung

- 7.1.4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und 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. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (öffentliche Grünflächen im Bereich des Bachlaufs und am neuen Ortsrand, Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung durch private und öffentliche Grünflächen und Gehölzpflanzungen, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, die mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden bzw. im Bereich des "Bräunlinger Bachs" zusätzlich durch die Anlage naturnaher Uferabflachungen, stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Auch auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, da einheimische Pflanzen die Grundlage vieler Nahrungsketten bilden. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.
- 7.1.4.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das o.g. FFH-Gebiet sowie die im weiteren Umfeld liegenden Biotope sind auf Grund der räumlichen Entfernung nicht von der Planung betroffen.

- 7.1.4.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. 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. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 können inklusive der neu versiegelbaren Straßenflächen bis zu etwa 1,1 ha des Plangebietes neu voll- oder teilversiegelt werden (festgesetzte GRZ: Typ 1 und 2) mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen). Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden (siehe den nachfolgenden Abschnitt). Trotz dieser Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist die Eingriffsstärke auf Grund der entstehenden Versiegelung als hoch zu bewerten.
- 7.1.4.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegeln werden. Die Bebauung führt jedoch trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da die Versickerungsleistung des Plangebietes ohnehin bereits sehr gering ist. In Verbindung mit den im nachfolgenden Abschnitt genannten Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch ein mögliches Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht dennoch die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Das anfallende Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt. Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal des AOI nördlich des Baugebietes abgeführt. Auf Grund der Undurchlässigkeit der anstehenden Böden ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist über Zisternen mit Drosselinrichtung zurückzuhalten. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal geleitet und in den Dorfbach abgeleitet.
- 7.1.4.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der eher geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung von Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern im östlichen Randbereich und innerhalb des Gewässer-Randsteifens des "Bräunlinger Bachs" entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards 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. Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.

- 7.1.4.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die weite Einsehbarkeit des Plangebietes aus der freien Landschaft und die Errichtung neuer Baukörper in Ortsrandlage erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung. Um den Eingriff in das Schutzgut zu minimieren, wird der neue Ortsrand durch die Anlage einer mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzten Grünfläche in die Landschaft eingebunden. Durch weitere Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung der Baugebiete hergestellt wird (Pflanzgebote). Nach Betrachtung der nachfolgend im Detail genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut als gering einzustufen.
- 7.1.4.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Der südlich der Straße verlaufende Wanderweg bleibt bestehen. Dadurch bleibt die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine gewisse Beeinträchtigung, die jedoch durch die umfangreichen Maßnahmen zur Eingrünung der Bebauung minimiert wird.

Die Lärmemissionen der OA 5 sind für die Beurteilung des Plangebietes nicht relevant, da die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterschritten werden. Für das Plangebiet relevant sind die Verkehrslärm-Emissionen der Kreisstraße OA 31. Die Grundrisse der Gebäude direkt an der Kreis-Straße OA 31 sind daher so festzulegen, dass keine Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich zur Kreis-Straße OA 31 hin orientiert werden. Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen direkt an der Kreis-Straße OA 31 sind an den jeweiligen Fassaden und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster auszuführen. Alle Schlaf- und Kinderzimmer, für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der von der Kreis-Straße OA 31 abgewandten Fassade des Gebäudes bestehen. Die bisher noch das Plangebiet querende Hochspannungsfreileitung wird unterirdisch verlegt. Insgesamt ergibt sich kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

## 7.1.5 Konzept zur Grünordnung

- 7.1.5.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.1.5.2 Im nördlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Sicherung und Aufwertung des Uferbereiches des Bachlaufs dient und die gleichzeitig eine auflockernde Grünzone zwischen der geplanten Bebauung schafft. Der bisher unbepflanzte Bachlauf soll durch die Gehölzpflanzungen zu einer attraktiven Grünzone zwischen der Bebauung entwickelt werden.
- 7.1.5.3 Am östlichen Ortsrand sind private Grünfläche festgesetzt, welche einen naturnahen Übergang zwischen der geplanten Bebauung und der angrenzenden freien Landschaft schaffen.

- 7.1.5.4 Auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Bachlaufs sowie auf den privaten Grünflächen am zukünftigen Ortsrand ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine naturnahe Ein- und Durchgrünung der Bebauung sichergestellt. Zudem werten die Pflanzungen den Lebensraumwert der Grünflächen für siedlungstypische Tierarten auf.
- 7.1.5.5 Durch die Festsetzung, dass pro 400 m<sup>2</sup> mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 7.1.5.6 Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.1.5.7 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.1.5.8 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 7.1.5.9 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.1.5.10 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.1.5.11 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.1.5.12 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

### 7.2 Örtliche Bauvorschriften

#### 7.2.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 7.2.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Sattel- und das Walmdach. 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 Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 7.2.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen sowie der Geländeoberkanten ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Das Spektrum der Dachneigung ist auf 20-35° festgesetzt.
- 7.2.1.3 Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 7.2.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich an den umliegenden, landschaftsbundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

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

- 7.2.2.1 Sämtliche Einfriedungen und Stützkonstruktionen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 0,25 m zurückzusetzen. Dies dient dazu, einen ungestörten Verkehrsfluss zu gewährleisten.

## **7.3 Sonstige Regelungen**

### **7.3.1 Abstandsflächen**

7.3.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden und da die unterschiedlichen Ausrichtungen der Grundstücke und Gebäude zu nicht vorhersehbaren Entwicklungen bezüglich des Grundstückszuschnittes und privatrechtlicher Regelungen führen.

### **7.3.2 Stellplätze und Garagen**

7.3.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

7.3.2.2 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

**8.1 Umsetzung der Planung****8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

8.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung und Ausrundungen).

**8.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

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

8.1.2.2 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.

**8.2 Erschließungsrelevante Daten****8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,00 ha

8.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,42	71,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,34	17,0 %
Grünflächen	0,24	12,0 %

8.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 13,4 %

8.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 51

- 8.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 36
- 8.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 128

## **8.2.2 Erschließung**

- 8.2.2.1 Abwasserbeseitigung: städtische Schmutzwasserleitungen
- 8.2.2.2 Wasserversorgung: städtische Wasserversorgungsanlage
- 8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.2.2.4 Stromversorgung: Allgäuer Überlandwerke (AÜW)
- 8.2.2.5 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

## **8.3 Zusätzliche Informationen**

### **8.3.1 Planänderungen**

8.3.1.2 Bei der Planänderung vom 31.08.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 31.08.2017 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfssatzung (Fassung vom 31.08.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des Stadtrates vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfssatzung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 28.09.2017 enthalten):

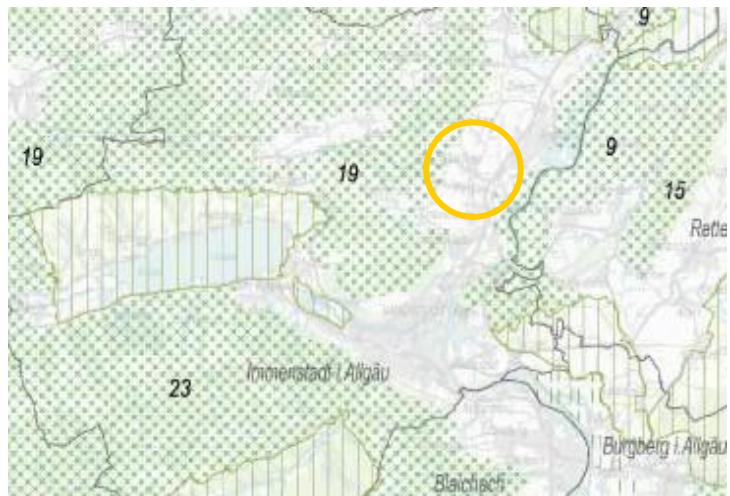
- Festsetzung zum Niederschlagswasser klarstellend ergänzt
- Entfall der Festsetzungen und Inhalte zu Ausgleichsflächen
- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

## Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen

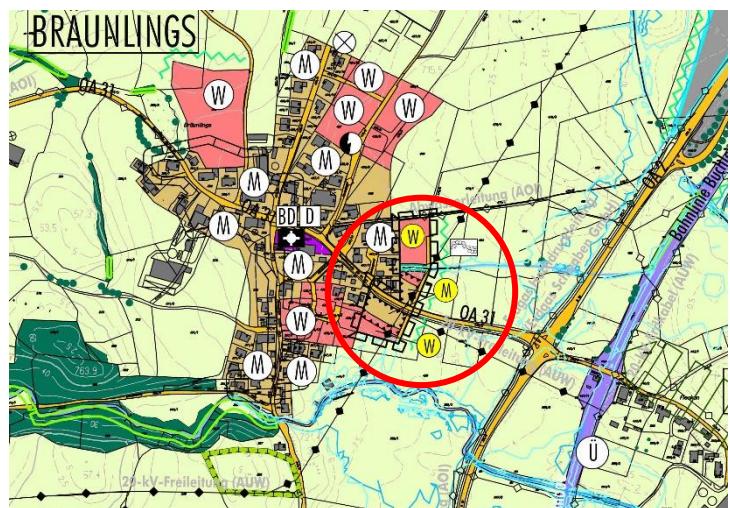
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung der Stadt Immenstadt i. Allgäu als Mittelzentrum (gemeinsam mit der Stadt Sonthofen) sowie als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft", landschaftliches Vorbehaltsgebiet (xxx)



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan



Blick von Osten auf den nördlichen Teil des Plangebiets und den bestehenden Siedlungsrand



Blick auf den südlichen Teil des Plangebiets und den bestehenden Siedlungsrand



Kreisstraße "OA 31" und Fuß/Fahrradweg. Längs der Straße eine Freileitung, welche in die durch das Plangebiet verlaufende Freileitung mündet.



**11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 01.06.2017. Der Beschluss wurde am 07.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Immenstadt i. Allgäu, den 04.10.2017 .....

(der Bürgermeister)

**11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 14.06.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 07.06.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.06.2017 bis 17.07.2017 (Billigungsbeschluss vom 01.06.2017; Entwurfsversion vom 23.05.2017; Bekanntmachung am 07.06.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Immenstadt i. Allgäu, den 04.10.2017 .....

(der Bürgermeister)

**11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 13.06.2017 (Entwurfsversion vom 23.05.2017; Billigungsbeschluss vom 01.06.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Immenstadt i. Allgäu, den 04.10.2017 .....

(der Bürgermeister)

#### **11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 28.09.2017 über die Entwurfsversion vom 31.08.2017.

Immenstadt i. Allgäu, den 04.10.2017 .....  
(der Bürgermeister)

#### **11.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Bräunlings-Ost" in der Fassung vom 31.08.2017 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 28.09.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Immenstadt i. Allgäu, den 04.10.2017 .....  
(der Bürgermeister)

#### **11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Bräunlings-Ost" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereithalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Immenstadt i. Allgäu, den .....  
(der Bürgermeister)

#### **11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Immendorf i. Allgäu wurde gemäß § 13b i.V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Bräunlings-Ost" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Immenstadt i. Allgäu, den .....  
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 23.05.2017  
Plan geändert am: 31.08.2017

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. A. Eppinger)

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