

Fassung vom 18.11.2019

Stadt Lindenberg i. Allgäu

**Bebauungsplan "Am Feriendorf Süd" und
3. Änderung des Bebauungsplanes
"Mittlerer Nadenberg" sowie 1. Änderung des
Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA1"**



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 14
4	Hinweise und Zeichenerklärung 19
5	Satzung 27
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 29
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 41
8	Begründung – Sonstiges 51
9	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 54
10	Begründung – Bilddokumentation 55
11	Verfahrensvermerke 57

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 Gesetz 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230)

Allgemeines Wohngebiet

Nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

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

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablonen)

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)

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 (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 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 einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,80 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. 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



Baulinie: Überschreitungen und Unterschreitungen bis max. 1,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



Baugrenze

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

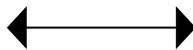
2.11



Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

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

2.12



Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung max. $\pm 22^\circ$; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

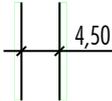
2.13 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

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 und/oder Carports zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

Nebengebäude (keine Garagen): max. 3,00 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände)

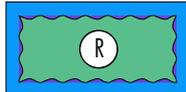
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

- 2.14 E.../D... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:
- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
 - D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)
- 2.15  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **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)
- 2.17  **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)
- 2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.19 **Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes** Auf dem Grundstück aus versiegelten Flächen anfallendes Regenwasser muss über private Zisternen mit mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die jeweiligen herzustellen Drosselwerte sind der Tabelle im Anhang 1 zu entnehmen.

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)

2.20



Retentionsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Öffentliche Grünfläche zur Anlage eines Retentionsbeckens

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

2.22



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

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

2.23



Öffentliche Grünfläche als Pufferzone ohne bauliche Anlagen

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

2.24



Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Lindenberg i. Allgäu zur Umsetzung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals/Entwässerungsmulde

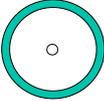
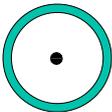
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) zulässig.

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.26 Luft verunreinigende Immissionen** Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf nur gelegentlich durchgeführt werden (nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 mal pro Monat erfolgt). Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN 517031-HP5 Ausgabe 2007 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)
- 2.27**  **Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.28**  **Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.29**  **Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.30**  **Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

2.31 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

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

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 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 öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus euopaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>

Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste 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 (z.B. Thuja) 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)

2.33

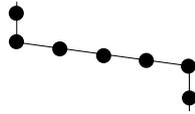


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Auf den gekennzeichneten Flächen sind als Gehölze ausschließlich Sträucher (keine Bäume) aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

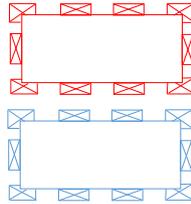
2.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Am Feriendorf Süd" der Stadt Lindenberg i. Allgäu

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

2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA I" der Stadt Lindenberg i. Allgäu

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA I" sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diese Bebauungspläne beziehen, werden durch diesen Bebauungsplan "Am Feriendorf Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA I" vollständig ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

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

- 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. Gaupen) sowie für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform **Satteldach** mit folgender Maßgabe:
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.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.4 WD** Dachform **Walmdach** (auch als Zelt Dach zulässig)
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.5 PD** Dachform **Pulldach** mit folgender Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.6 FD** Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 5°.

Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschöß als Terrassengeschöß zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschöß sind solche, bei denen die Geschößfläche des obersten Geschößes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschöße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschößes bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschöße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

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

3.7 DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebüdes. Bei Satteldächern, bei denen die Dachseiten unterschiedliche Neigungen aufweisen, gilt das arithmetische Mittel der Neigungen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

3.8 Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern

Auf geneigten Dächern sind aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die Aufstellung muss parallel zur Firstrichtung verlaufen
- die Unterkante (Fußpunkt) hat innerhalb des Gebäudeumrisses auf dem Dach aufzuliegen
- eine Neigung von 15° darf nicht überschritten werden (Winkel zwischen der Horizontalen und dem Absorber bzw. dem Modul)
- ein seitlicher Mindestabstand zur Außenkante der Außenwand von 1,50 m muss eingehalten werden
- eine Höhe von 0,25 m unter dem First darf nicht überschritten werden.

Ausgenommen von diesen Vorgaben sind dachintegrierte thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen.

Nordseitige Solar- und Fotovoltaikanlagen werden ausgeschlossen. Wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie nicht reflektierend ausgeführt werden, kann von der Stadt Lindenberg i. Allgäu eine Ausnahme zugelassen werden.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen unter folgender Voraussetzung zulässig:

- ein seitlicher Mindestabstand zur Außenkante der Außenwand von 1,25 m muss eingehalten werden.

Hinweis: Bei der Gestaltung von Solar- und Fotovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass möglichst klare Rechtecke entstehen. In der Dachfläche liegenden (Dachintegrierte) Lösungen sollte der Vorzug gegeben werden.

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

3.9 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind nicht zulässig.

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

3.10 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 27°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- 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)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

3.11 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie

– sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

3.12 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-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)

3.13 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

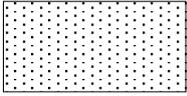
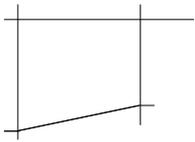
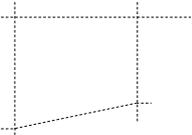
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung im gesamten Baugebiet beträgt:

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 30 m ²	1,0
ab 30 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

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

- 3.14 Garagen** Garagen sind an einer der Längsseiten zu mindestens 50% deren Gesamtlänge an das Hauptgebäude anzugliedern.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.15 Einfriedungen und Stützkonstruktionen** Einfriedungen sind nur als Gitter- oder Lattenzäune oder als Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste) zulässig. Geflechtzäune (z.B. Maschen) sind ausgeschlossen. Als max. Höhe sind 1,20 m für Zäune und 1,60 m für Hecken zugelassen. Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 0,70 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten (Stammmitte).
- Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind zulässig, sofern sie für die Anpassung und Stabilisierung des Geländes auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind
- optisch zu gliedern, d.h. als Stützkonstruktionen mit Abstufungen auszuführen, bei denen die Höhe der einzelnen Stufen 0,90 m nicht überschreitet und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen und
 - gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,50 m zurück zu setzen.
- (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.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5 1488/6 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6 
Entwässerungsmulde Geplanter Regenwasserkanal/Entwässerungsmulde der Stadt Lindenberg i. Allgäu
- 4.7 
20-KV-Kabel der Elektrizitätswerke Allgäu **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der Elektrizitätswerke Allgäu GmbH.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.8 
LWL-Kabel der Elektrizitätswerke Allgäu **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier LWL-Kabel der Elektrizitätswerke Allgäu GmbH.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.9 Natur- und Artenschutz

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

Die Anlage eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

4.10 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.11 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln und in der Winterruhezeit von Fledermäusen erfolgen. Falls dabei wider Erwarten eine Fledermaus gefunden wird ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Lindau), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Bestandsgebäude und Gehölze und damit auch Quartiere für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vögel sowie ein Zwischenquartier für Fledermäuse. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Als Ersatz für das Wegfallen des Zwischenquartieres im Dachstuhl eines ehemaligen Ferienbungalows sind für spaltenbewohnende Fledermausarten vier Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang (z.B. am Neubau) aufzuhängen oder in die Fassade zu integrieren (z.B. Schwegler Fassadenquartier 1FQ, Fledermaus-Fassadenreihe 2FR, Fledermausflachkasten 1FF).
- Für den Verlust von zwei Brutplätzen des Hausrotschwanzes im Bereich entfallender Bestandsgebäude sind vier Halbhöhlennistkästen in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich an Gebäuden anzubringen (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW).
- Für den Verlust von zwei Brutplätzen des Grauschnäppers im Bereich entfallender Gehölze sind vier Halbhöhlennistkästen in

räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich an Bäumen anzubringen (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW).

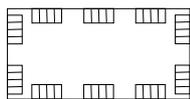
- Für die bei den Gehölzrodungen und Gebäudeabrissen entfallenden Meisennistplätze sind insgesamt sechs Meisen-Nistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. jeweils vier Schwegler Nisthöhle 1B, 26 mm Lochdurchmesser und vier Schwegler Nisthöhle 1B, 32 mm Lochdurchmesser).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, bzw. mit dem Abriss der Gebäude spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen).
- Die Nisthilfen für Vögel müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 21.06.2018.

4.11 Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

4.12



Biotop im Sinne des § 16 BayNatSchG ("Feldgehölze und Hecken am Nadenberg", Nr. A8325-0041-001); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

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

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Biotopes führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke

(zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig.

4.13 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes

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.

4.14 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von

mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.15 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

4.16 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³ pro Stunde über zwei Stunden betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden

darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96 m³ pro Stunde über zwei Stunden über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen.

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.17 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 § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Stadt Lindenberg 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 Lindenberg 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.

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.

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen temporäre landwirtschaftliche Emissionen, die von den zukünftigen Bewohnern zu dulden sind, auch am Wochenende und in den Abend- und frühen Morgenstunden.

Die Errichtung von Zweitwohnungen wird in dem Wohngebiet über Notarverträge ausgeschlossen.

4.18 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 Lindenberg i. Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.19 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 Lindenberg i. Allgäu den Bebauungsplan "Am Feriendorf Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA1" in öffentlicher Sitzung am 22.10.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Feriendorf Süd" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 18.11.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Am Feriendorf Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA1" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.11.2019. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 18.11.2019 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA1" sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diese Bebauungspläne beziehen, werden durch diesen Bebauungsplan "Am Feriendorf Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA1" vollständig ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 In-Kraft-Treten

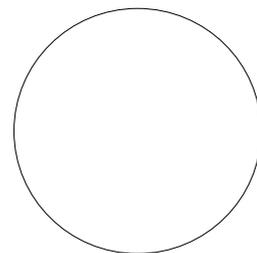
Der Bebauungsplan "Am Feriendorf Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA1" der Stadt Lindenberg i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Feriendorf Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA1" im Wege der Berichtigung angepasst.

Lindenberg i. Allgäu, den

.....
(E. Ballerstedt, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden der Stadt Lindenberg i. Allgäu, östlich der Straße "Nadenberg" und schließt westlich an den "Mühlweg" an. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches liegen Bestandsgebäude des ehemaligen Feriendorfes Nadenberg, welches nicht mehr in Betrieb ist. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an.
- 6.1.1.2 Durch den Bebauungsplan "Am Feriendorf Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA1" soll Planungsrecht für ein Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Dies ist erforderlich um die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung auch mittel- und langfristig zu gewährleisten. Zudem stellt die Ausweisung als Wohngebiet eine sinnvolle Neugestaltung des nicht mehr genutzten Feriendorfes dar.
- 6.1.1.15 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 "Am Feriendorf Süd" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Am Feriendorf Süd" 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 befindet sich am nördlichen Stadtrand der Stadt Lindenberg i. Allgäu, östlich der Straße "Nadenberg". Das Planungsgebiet schließt westlich an den "Mühlweg" an. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches liegen Bestandsgebäude des ehemaligen Feriendorfes Nadenberg, welches nicht mehr in Betrieb ist. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1488/2 (Teilfläche), 1488/4, 1491 (Teilfläche), 1492/2 (Teilfläche), 1494 (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 der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bestehenden Gebäude des ehemaligen Feriendorfes, welche abgebrochen werden sollen.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Süden hin fallend. Die Anschlüsse an die bereits vorhandene Bebauung und die vorhandene Erschließung ist als unproblematisch zu erachten.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Feriendorf Süd" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Das Gebiet liegt teilweise auf Flächen des Feriendorfes Nadenberg, welches nicht mehr in Betrieb ist. Auf diesen Flächen soll eine Nachnutzung mit Wohnbauflächen ermöglicht werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Als kinderreiche Gemeinde soll Lindenberg i. Allgäu auch zukünftig für junge Familien attraktiv gehalten und in diese Richtung weiterentwickelt werden. Dies ist notwendig, um auch weiterhin mittel- und langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erhalten zu können. Dabei lässt sich auch feststellen, dass der Bereich des Hauptortes, u.a. auf Grund seiner bestehenden und im Gemeindegebiet am stärksten entwickelten Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Bäckerei, Kirche etc.) noch vor den anderen Ortsteilen in der Gunst möglicher Bauherren steht. Auf Grund dieser Tatsache wurde die Bauleitplanung im Bereich des Hauptortes konkret ins Auge gefasst, um diesen bewusst zu stärken. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Auf dem Gebiet der Stadt Lindenberg i. Allgäu gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zwar ist die Stadt Lindenberg i. Allgäu bemüht, auch Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen und zu reaktivieren, diese allein reichen jedoch zur Deckung des Bedarfes nicht aus. Der Stadt Lindenberg i. Allgäu erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 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 weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
 - 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Lindenberg i. Allgäu als Mittelzentrum.
 - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt als allgemeiner ländlicher Raum.
 - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

- 6.2.3.3 Zu Ziel 3.2 (LEP 2013): Die Notwendigkeit der Nutzung von Außenbereichsflächen wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (s. Anlage 1) beigefügt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar. Dem Ziel wird demnach Rechnung getragen.
- 6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.5 Regionale Grünzüge, Vorranggebiete oder schutzbedürftige Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.
- 6.2.3.6 Die Stadt Lindenberg i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für Nutzung Sondergebiet Ferienhausgebiet und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.
- 6.2.3.8 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 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbebauung zu ermöglichen. Dies bietet sich in diesem Bereich durch die unmittelbare Nähe zur bestehenden Bebauung sowie durch die vorhandene Überprägung und Infrastruktur an.
- 6.2.4.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können und zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich

zu beeinträchtigen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

6.2.4.3 Die Systematik des Bebauungsplanes 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).

6.2.4.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Feriendorf Süd" 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 unter 10.000 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein reines/allgemeines Wohngebiet (WR/WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Städteräumliches Konzept

6.2.5.1 Die städtebauliche Struktur des Projektes "Am Feriendorf Süd" leitet sich zum einen aus der Hanglage und dem damit verbundenen Alpenblick ab – zum anderen wird eine organische, in die Landschaft integrierte Siedlungsstruktur, verwoben mit der gebauten und geplanten Nachbarschaft, angestrebt. Die Erschließung wird von Norden her organisiert und über Serpentinaugen in das Gebiet gezogen. Wendemöglichkeiten bestehen auf Quartiersangern bzw. Nachbarschaftsplätzen – Durchgangsverkehr wird hiermit vermieden. Außerdem sollen Bereiche definiert werden, die Raum für nachbarschaftliche Aktivitäten bereitstellen und es soll rücksichtsvoll mit dem vorhandenen Baumbestand umgegangen werden. Auf ökologisch qualitative Freiflächengestaltung und eine integrierte Oberflächenentwässerung wird Wert gelegt. Des Weiteren ist es ein Ziel, den Höhenweg, der Topographie folgend, für alle Lindenberger in das neue Quartier zu integrieren und zugänglich zu ma-

chen. "Am Feriendorf Süd" soll als Bestandteil einer möglichen, späteren Entwicklung des nördlichen Nadenbergs erkennbar sein und sich daher qualitativ und gestalterisch integrieren. Diese Grundideen wurden von Beginn an gehalten und sukzessive weiterentwickelt.

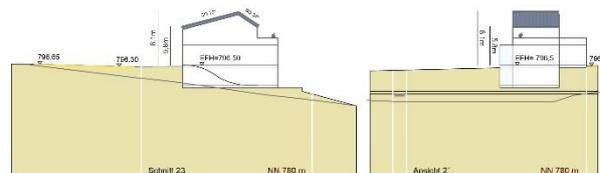
6.2.6 Konzeptumsetzung

6.2.6.1 Um die oben genannten Ziele möglichst gut umzusetzen, werden im Plangebiet sich unterscheidende Bereiche mit abgestimmten städtebaulichen Setzungen und Leitlinien definiert:

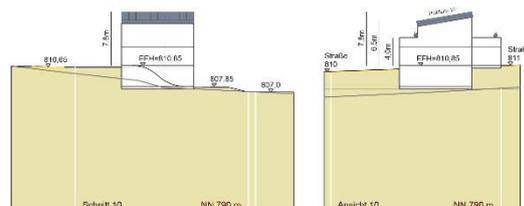
Die oberste, nordwestliche und die unterste, südliche Gebäudereihe wird als Quartiersrahmen- und Adresse strukturell jeweils mit aufgefächerten und blickdurchlässigen Gebäudestellungen festgelegt. Hiermit wird ein markanter Quartierseinstieg- und Endpunkt geschaffen. Dieser Effekt wird verstärkt durch mögliche skulptural erscheinende längliche Baukörper. Um den Blick aus dem Quartier in die Landschaft zu sichern werden Baufenster definiert. Zwischen diesen beiden aufgespannten Bereichen, sollen in der Mitte des Quartiers weitere Baufelder und zur Landschaft ausgerichtete und bewusst platzierte Gebäude entstehen. Dies wird erreicht durch deren versetzte Stellungen und durch abgestimmte Gebäudehöhen. Die Gebäude sind grundsätzlich mit maximal zwei Vollgeschossen (optional mit Staffelgeschoss) realisierbar. Das Erscheinungsbild wirkt durch die Topographie bergseits kleinteilig mit einem sichtbaren Vollgeschoss plus Staffelgeschoss und talseitig kräftiger mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss.

In der Quartiersmitte werden die Gebäude dichter, als gereimte Gebäude um einen Nachbarschaftshof gruppiert, um diesen zu fassen. Als naturnahe Gemeinschaftsfläche wird mittig des Quartiers ein Grünzug mit Retentionsfläche und Freizeitprogrammierung geplant. Dieser erhält Flächen für die Regenwasserretention und eine Fußwegeverbindung, die westlich nach Lindenberg und östlich auf einen Höhenweg am Nadenberg führt.

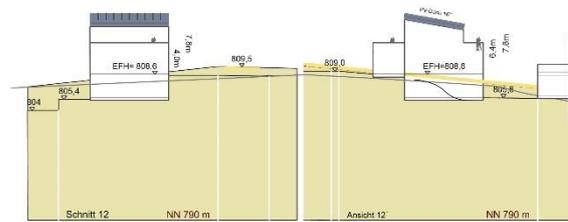
Beispielhafte Darstellung möglicher Schnitte:



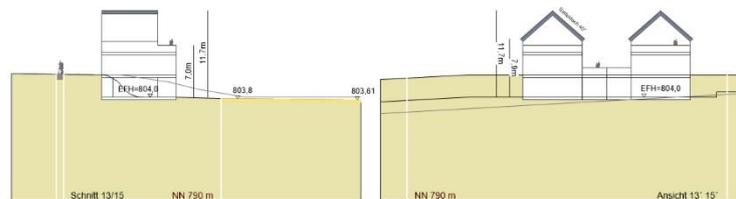
Baufeld Nr. 23 (Typ 1)



Baufeld Nr. 10 (Typ 2)



Baufeld Nr. 12 (Typ 2)



Baufeld Nr. 13 / 15 (Typ 3)

6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

6.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll der Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbar Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsowie die Erschließungs-Situation sind die Gründe hierfür.

- 6.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren 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.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die Typen 1-3 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
 - 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 geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, 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 über NN 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 Höhenlinien 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 Verbindungslinie 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 den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger.

- 6.2.7.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) 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.
- 6.2.7.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. 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 Erschließungssituation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- und Doppelhäusern ausgelegt. 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).
- 6.2.7.6 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.
- 6.2.7.7 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.8 Infrastruktur

- 6.2.8.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes erfolgt zur Sicherstellung der Unterhaltung und Wartung des geplanten Regenwasserkanals.
- 6.2.8.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 6.2.8.3 Im Rahmen der Erschließung wird ggf. eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 6.2.8.4 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.8.5 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die den "Mühlweg" im Westen und nördlich an die Straße "Nadenberg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an weitere Straßen im Gemeindegebiet.
- 6.2.9.2 Fahrradwege und Fußwege sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche geplant. Zudem besteht von dem geplanten Wohngebiet ausgehend Anbindung an vorhandene Fuß- und Radwege.
- 6.2.9.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine ringförmige Erschließungsstraße im Sinne des Zeichens 325 der Straßenverkehrsordnung ("spielende Kinder", § 42 Abs. 4 a StVO).
Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 6,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden verschiedene Erschließungsvarianten betrachtet. Auch eine S-förmige Linienführung zur Straße "Auf der Schanz" wurde überprüft. Bei einer Einmündung in die Staatsstraße bestünde auf Grund des Gefälles eine hohe Unfallgefahr. Daher wurde diese Linienführung für die weitere Planung verworfen.

- 6.2.9.4 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

6.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.10.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms sind nicht erkennbar.
- 6.2.10.2 Durch eine Festsetzung zum Ausschluss von Festbrennstoffen, mit Ausnahme von Holzpellets, in Zentralheizungsanlagen und zur Einschränkung der Nutzungszeiten von offenen Kaminen sind luftverunreinigende Immissionen in ausreichendem Maße eingeschränkt.
- 6.2.10.3 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 6.2.10.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.11 Wasserwirtschaft

- 6.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.11.3 Auf dem Grundstück aus versiegelten Flächen anfallendes Regenwasser muss über private Zisternen mit mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die jeweiligen herzustellenden Drosselwerte sind der Tabelle im Anhang 1 zu entnehmen.
- 6.2.11.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.11.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.12 Geologie

- 6.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

6.2.13 Gebäudetypen

- 6.2.13.1 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 im nördlichen und südlichen Bereich vorgesehen. Er ist als Einfamilienhaus in zweigeschoßiger Bauweise konzipiert. Er stellt eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen dar. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
 - Typ 2 ist im mittleren Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen genutzt werden. Dieser Typ zeichnet sich durch hohe Flexibilität hinsichtlich der Bauform aus (Dachform, Dachneigung).
 - Typ 3 verkörpert die Bauform eines Einzel- oder Doppelhauses und ist speziell an die Größe der zugeordneten Grundstücke angepasst. Auch in diesem Typ ist durch Dachneigung und Dachform ein hoher Gestaltungsspielraum gegeben.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**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 Bebauungsplanes "Am Feriendorf Süd" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes " Am Feriendorf Süd " 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).

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des bebauten Bereiches von Lindenberg nordöstlich des Orts-Zentrums. Es grenzt im Westen an die bestehende Wohnbebauung an. Im Osten schließen verbleibende Ferienhäuser des ehem. Feriendorfes an den geplanten Bebauungsplan an. Nördlich können neben einzelnen Gebäuden sowie einer parkartigen Struktur auch ein Übergang in die freie Landschaft festgestellt werden. Südlich grenzen zunächst Grünländer an, welche das Plangebiet von der südlich liegenden Bebauung trennen und somit für eine Durchgrünung sorgen. An den Bebauungsplan schließt im Norden die Straße "Nadenberg" und im Südwesten der "Mühlweg" an, welche zudem als Erschließungswege für das Plangebiet herangezogen werden.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der nördlichen überplanten Fläche handelt es sich derzeit um ein bereits bebautes, von Ferienhäusern geprägtes Gebiet. Der Süden des Geltungsbereiches wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des ehem. Feriendorfes ist eine Vielzahl von Bäumen vorhanden, die einen potentiellen Lebensraum für streng geschützte Arten (z.B. Vögel oder Fledermäuse) darstellen. Insbesondere in der Umgebung des kartierten Biotops befinden sich hochwertige Gehölze. Neben den Gehölzstrukturen können allerdings überwiegend regelmäßig gemähte Rasenflächen vorgefunden werden, welche auf Grund der ständigen Pflege einen eher artenarmen

Lebensraum darstellt. Zwischen den vorhandenen Ferienhäuschen finden sich zudem vereinzelte Stützmauern bzw. Mauern aus Stein, welche einen potentiellen Lebensraum für die Zauneidechse darstellt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches stellt auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung einen eher artenarmer Lebensraum dar. Die als Mähwiese genutzte Fläche weist überwiegend Fettwiesenarten bzw. stickstoffzeigende Arten auf.

Laut den Angaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Sieber (Fassung vom 21.06.2018) konnten auf der Planfläche vier Fledermausarten bzw. Artengruppen sowie im Rahmen einer avifaunistischen Erfassung insgesamt 33 Vogelarten nachgewiesen werden. Genauere Angaben hierzu sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Südöstlich grenzt direkt ein kartiertes Biotop ("Feldgehölze und Hecken am Nadenberg", Nr. A8325-0041-001) an den Geltungsbereich an. Weitere Biotop sind im Umfeld. Schutzgebiete befinden sich nicht im räumlichen sowie funktionalen Umfeld des Geltungsbereiches.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu den Jungmoränen (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen und zum Teil mit Vorstoßschottern. Entwickelt haben sich vermutlich vorherrschend Braunerden sowie gering verbrauchte Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne), welche sich über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) ausgebildet haben. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich um Böden mit mittlerer Zustandsstufe. Die Böden des ehem. Feriendorfes sind im Bereich der bestehenden Gebäude sowie vorhandenen Wege und Straßen vollständig versiegelt. Die Rasenflächen weisen auf Grund der intensiven Freizeitnutzung sowie einer regemäßigen Befahrung mit Mähfahrzeugen eine gewisse Verdichtung der Böden auf. Auch ist der Eintrag von Dünger möglich. Im Bereich der landwirtschaftlichen Wiesenfläche im Süden sind die Böden vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Auf Grund der derzeitigen Wiesenutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auf Grund des Gefälles in Richtung Süden kann mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser gerechnet werden. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an, da die bestehenden Ferienhäuschen aktuell nicht genutzt werden. Das Niederschlagswasser versickert im Bereich der offenen Böden (Rasenflächen, landwirtschaftliche Mähwiese) über die belebte Bodenzone. Eine gewisse Beeinträchtigung der Niederschlagsversickerung ist durch die vorhandene Bebauung sowie Straßen und Wege gegeben. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung

mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die überplante Fläche weist in Hinblick auf das Schutzgut bereits eine gewisse Beeinträchtigung auf. Durch die vorhandene Bebauung sowie Straßen und Wege im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Bildung von Kaltluft eingeschränkt und es bilden sich Wärmeinseln. Auch wird die entstehende Kaltluft, welche sich auf den Rasenflächen ausbilden kann, durch die Ferienhäuser ausgebremst und kann nicht ungehindert abfließen. Auf Grund der vorhandenen Gehölze im Bereich des ehem. Feriendorfes ist eine Frischluftbildung im Geltungsbereich vorhanden. Auf den südlich gelegenen, offenen landwirtschaftlichen Flächen kann sich uneingeschränkt Kaltluft ausbilden. Auf Grund der Hangneigung kann sich die entwickelte Kaltluft sowie die im nördlichen Bereich ausgebildete Frischluft abfließen und dient so der Luftverbesserung der südlich gelegenen Siedlungsbereiche der Stadt Lindenberg. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Schwäbischen-Oberbayrischen Voralpen mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief. Da sich der Geltungsbereich in einer Hanglage befindet, ist dieser insbesondere aus südlicher bzw. südöstlicher Richtung gut einsehbar. Auf Grund der bestehenden Bebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches besteht für das Schutzgut Landschaftsbild jedoch eine gewisse Vorbelastung. Da es sich beim Plangebiet im überwiegenden um das ehem. Feriendorf "Nadenberg" handelt, kommt dem Bereich eine besondere Erholungseignung zu. Auch ist die Fläche auf Grund dieser Nutzung recht strukturreich. Im Gegensatz hierzu, ist die südliche landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, auf Grund ihrer intensiven Nutzung, eher strukturarm. Insgesamt betrachtet weist die Planfläche eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild sowie für das Schutzgut Landschaftsbild auf.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches erfährt das Schutzgut nur eine geringe Veränderung. Die vorhandene Bebauung wird durch eine neue Bebauung ersetzt. Insgesamt ist in diesem Bereich jedoch eine Steigerung der Diversität zu erwarten, welcher jedoch stark anthropogen überprägt sein wird (Gestaltungen der Privatgärten). Durch die Errichtung der neuen Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung, sind die vorhandenen Bäume und Sträucher voraussichtlich nicht zu erhalten und müssen gefällt bzw. gerodet werden. Dies stellt einen Verlust von hochwertigen Lebensräumen dar. Eine Ausnahme bilden die Gehölze, welche sich auf der öffentlichen Grünfläche als Puffer zum vorhandenen Biotop befinden. Diese werden als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Errichtung der Baukörper geht

zudem die intensiv genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet jedoch am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

Um möglichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG entgegen zu wirken, werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben. Diese werden zudem in den Hinweisen (Punkt 4.7) im Bebauungsplan aufgenommen. Die genauen Maßnahmen sind aus den Hinweisen und aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die am nächsten liegende Baugrenze befindet sich mehr als 10 m entfernt von dem kartierten Biotop "Feldgehölze und Hecken am Nadenberg", so dass durch den Baukörper nicht in dieses eingegriffen wird. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche als Puffer zwischen der geplanten Bebauung und dem Biotop festgesetzt, um möglichen Beeinträchtigungen entgegen zu wirken. Andere Biotop bzw. Schutzgebiete sind auf Grund der räumlichen Distanz zum Geltungsbereich nicht von der Planung betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden insbesondere im südlichen Teil des Geltungsbereiches die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Im Gegenzug kann es gegebenenfalls zu einer Entsiegelung in den bereits bebauten Bereichen kommen. Im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist mit teils erheblichen Gelände-Aufschüttungen zu rechnen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden kann nicht mehr als Ertragsstandort dienen. Da es sich im Geltungsbereich jedoch um bereits überwiegend bebaute Fläche handelt, kommt es zusammenfassend zu keinem erheblichen Eingriff.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die vorhandene Versiegelung ist bereits eine Vorbelastung vorhanden. Durch die Errichtung neuer Gebäude wird diese Beeinträchtigung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ausschließlich um verlagert. Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser bleibt weiterhin eingeschränkt. Dieser Effekt wird durch eine Bebauung der sonst offenen landwirtschaftlichen Fläche im Süden verstärkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Das auf den Grundstücken aus versiegelten Flächen anfallendes Regenwasser wird über private Zisternen mit mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet.

- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im nördlichen Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume und Sträucher. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der Vorbelastung des Gebietes durch Bestandsbebauung sowie die nur im geringem Ausmaß geplante Bebauung auf der landwirtschaftlichen Wiesenfläche im Süden, sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Schutzgut erfährt durch das geplante Vorhaben auf Grund der Vorbelastung nur eine geringe Veränderung. Da der am besten einsehbare Bereich im Norden bereits durch die Ferienhäuschen überbaut ist, kommt es hier nur zu einer Verschiebung der für das Schutzgut relevanten Störeinflüsse. Die Erlebbarkeit des Areals geht jedoch vollständig durch die Ausweisung der privaten Grundstücke verloren und können somit der Öffentlichkeit nicht mehr zur Erholung dienen. Durch entsprechende durch- und eingründende Maßnahmen auf der Fläche wird jedoch sichergestellt, dass sich der Eingriff in das Schutzgut so gering wie möglich gestaltet und sich die zu entwickelnde Bebauung gut in das gewachsene Gesamtbild der Stadt Lindenberg einfügt. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist jedoch mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche).

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

- 7.2.3.1 Im nördlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Pufferzone zu der bestehenden Bebauung im Westen dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schafft. Zudem wird eine Pufferfläche nach Osten zum kartierten Biotop festgesetzt, welchen Beeinträchtigungen für das Biotop verhindern soll sowie weiterhin als Standort für vorhandene hochwertige Gehölze dient. Im zentralen sowie südwestlichen Bereich entstehen öffentliche Grünflächen zur Anlage eines Retentionsbeckens, welche zum einen der Durch- als auch der Eingrünung dienen sollen.
- 7.2.3.2 Auf der öffentlichen Grünfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und

dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sind deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorzuziehen.

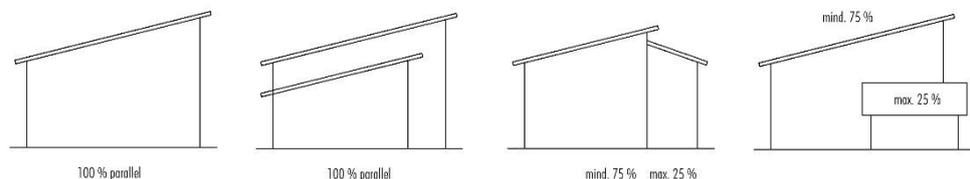
- 7.2.3.4 Die im südlichen Plangebiet festgesetzte Fläche für Pflanzungen, innerhalb welcher Gehölze nur in Form von Sträuchern gepflanzt werden dürfen, dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Dieses sieht eine Verzahnung von Landschaft und Ortsbild vor, welche durch die Offenhaltung von Sichtachsen Richtung Süden und Osten erzielt wird. Deshalb wurde in den südlichen Baugebieten eine Regelung zu den Pflanzungen getroffen, wodurch das Pflanzen von Bäumen auf die Bereiche außerhalb der gekennzeichneten Flächen beschränkt wird.
- 7.2.3.5 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. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 7.2.3.6 Im Pufferbereich zwischen der geplanten Bebauung und dem kartierten Biotop werden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand.
- 7.2.3.7 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.
- 7.2.3.8 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.
- 7.2.3.9 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.
- 7.2.3.10 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.
- 7.2.3.11 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglichst geringgehalten werden können.

- 7.2.3.12 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 7.2.3.13 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) 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. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 8.1.1.2 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 ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.
- 8.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

- 8.1.1.4 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 27° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 27° sind Dachgauben 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. Widerkehre und Zwerchgiebel sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.
- 8.1.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 8.1.1.6 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 8.1.1.7 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. 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.
- 8.1.1.8 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.
- 8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**
- 8.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb ausschließlich als lebendige Einfriedungen in durchlässiger Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

- 8.2.1.1 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 Belüftung-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

8.2.2 Stellplätze

- 8.2.2.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen 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. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. 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.
- 8.2.2.2 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen 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.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 9.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 9.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind
auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 9.1.2.2 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.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,23 ha
- 9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,50	67,26 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,48	21,52 %
Öffentliche Grünflächen	0,25	11,21 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach, Lindenberg i. Allgäu

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Leitungen der Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu GmbH

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg i. Allgäu

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu GmbH

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) GmbH

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

Zwischenausbau Straße	752.958,00 €
Schmutzwasserkanal	131.766,00€
Mischwasserkanal	129.059,00€
Regenwasserkanal	205.794,00€
Kanalhausanschlüsse	194.241,00€
Restausbau Straße	240.505,00€
Gesamt	1.654.323,50 €
Gesamt (brutto, inkl. Mehrwertsteuer)	1.968.644,97€

9.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Für die in der Sitzung der Stadt Lindenberg i. Allgäu beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.10.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates vom 22.10.2018 enthalten):

- Aufnahme der Änderungsgeltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Bebauungsplan "Mittlerer Nadenberg", Bebauungsplan "Nadenberg Feriendorf BA1")
- Anpassung des Straßenbegleitgrüns; 0,50 m breiter Streifen wird den privaten Grundstücken zugeschlagen
- Hinweisliche Ergänzung der bestehenden Hauptversorgungsleitungen
- Hinweisliche Darstellung der Entwässerungsmulde im südlichen Bereich
- Umformulierung der Festsetzung zu "Garagen"
- Umformulierung der Festsetzung zu "Einfriedungen und Stützkonstruktionen"
- Ergänzung der Hinweise "Brandschutz" sowie "Ergänzende Hinweise"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen, Streichungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Der Stadtrat der Stadt Lindenberg i. Allgäu hat am 18.11.2019 beschlossen, für den Bebauungsplan "Am Feriendorf Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA1" ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB ab der förmlichen Beteiligung wegen der fehlerhaften Höhen von Grundstück Nr. 6 und Nr. 7 durchzuführen.

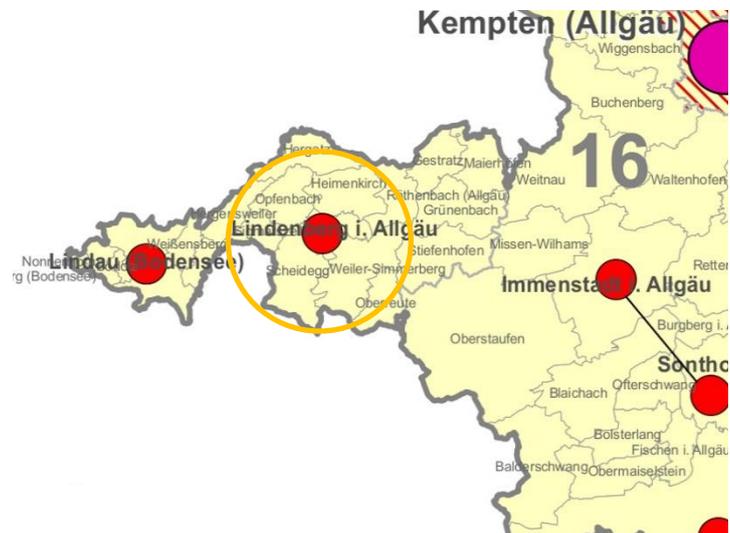
Der Stadtrat billigte den Entwurf zum Bebauungsplan "Am Feriendorf Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA1" vom 02.10.2019 mit untenstehenden Änderungen. Die geänderte Fassung erhielt das Datum vom 18.11.2019.

- Änderungen der Höhenfestsetzungen bei Grundstück Nr.6 und Nr.7

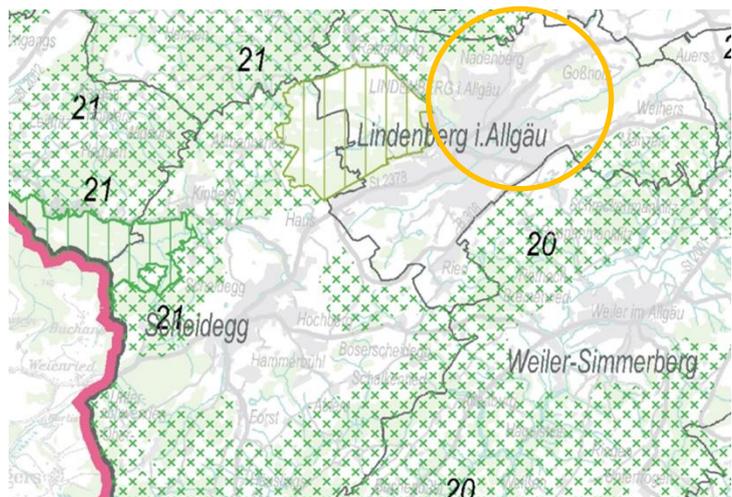
9.3.2 Anhang

9.3.2.1 Anlage 1: Zusammenstellung der Drosselabflüsse für Zisternen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Flächen für Nutzung Sondergebiet Ferienhausgebiet und Flächen für die Landwirtschaft



Blick von der Mitte des
Planungsgebietes nach
Süden



Blick von der Mitte nach
Norden



Blick von Mitte nach Wes-
ten in Richtung Mühlweg



Blick von Norden nach
Osten



Blick von Mitte nach Os-
ten



Erschließung über Mühl-
weg



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 19.03.2018. Der Beschluss wurde am 26.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindenberg i. Allgäu, den
 (E. Ballerstedt, Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in Anzeige "Aufstellungsbeschluss" am 26.03.2018 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.08.2018 bis 07.09.2018 (Billigungsbeschluss vom 23.07.2018; Entwurfsfassung vom 23.07.2018; Bekanntmachung am 30.07.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den
 (E. Ballerstedt, Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins zur frühzeitigen Behördenbeteiligung am 21.12.2016 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 27.07.2018 (Entwurfsfassung vom 23.07.2018; Billigungsbeschluss vom 23.07.2018) Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindenberg i. Allgäu, den
 (E. Ballerstedt, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 22.10.2018 über die Entwurfsfassung vom 02.10.2018.

Lindenberg i. Allgäu, den

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Am Feriendorf Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA1" in der Fassung vom 02.10.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.10.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lindenberg i. Allgäu, den
(E. Ballerstedt, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Feriendorf Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA1" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lindenberg i. Allgäu, den
(E. Ballerstedt, Bürgermeister)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindenberg i. Allgäu wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Feriendorf Süd" im Wege der Berichtigung angepasst.

Lindenberg i. Allgäu, den
(E. Ballerstedt, Bürgermeister)

12.8 Ergänzendes Verfahren (gem. § 214 Abs. 4 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Lindenberg i. Allgäu hat am 18.11.2019 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.11.2019 bis 13.12.2019 (Billigungsbeschluss vom 18.11.2019; Entwurfsfassung vom 18.11.2019; Bekanntmachung am 21.11.2019) statt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen eingeholt. Sie wurden mit Schreiben vom 22.11.2019 (Billigungsbeschluss vom 18.11.2019; Entwurfsfassung vom 18.11.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Feriendorf Süd" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mittlerer Nadenberg" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nadenberg Feriendorf BA1" wurde vom Stadtrat der Stadt Lindenberg i. Allgäu am 17.02.2020 gefasst (gem. § 10 Abs. 1 BauGB).

Plan aufgestellt am: 23.07.2018
Plan geändert am: 02.10.2018
Plan geändert am: 18.11.2019

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Forstw. S.Liebmann)

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

