

Fassung vom 03.06.2016

Stadt Lindenberg i. Allgäu

2. Änderung des Bebauungsplanes

"Wohngebiet W5"



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Bestimmungen des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" (Planfassung vom 04.08.2000, rechtsverbindlich seit 10.08.2000, geändert durch die 1. Änderung vom 15.03.2007), die durch die vorliegende 2. Änderung aufgehoben werden	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (<i>Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden kursiv dargestellt</i>)	5
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB (<i>Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden kursiv dargestellt</i>)	13
5	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Hinweise (<i>Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden kursiv dargestellt</i>)	17
6	Satzung	21
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	30
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	34
10	Begründung – Sonstiges	35
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	37
12	Begründung – Bilddokumentation	38
13	Verfahrensvermerke	39

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
- 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 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

2 Bestimmungen des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" (Planfassung vom 04.08.2000, rechtsverbindlich seit 10.08.2000, geändert durch die 1. Änderung vom 15.03.2007), die durch die vorliegende 2. Änderung aufgehoben werden

- 2.1** Aufgehobene planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5"
- Flächen für die Landwirtschaft
 - Extensiv genutztes Grünland
 - Spielplatz

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (*Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden kursiv dargestellt*)

- 3.1 Art der baulichen Nutzung** Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan. Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind:
 Wohngebäude,
 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO:
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Anlagen für Verwaltung,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung** §§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung entsprechend den Einschrieben im Plan.
Geregelt durch Festlegung der maximal überbaubaren Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Gebäudetiefe darf für die Einzelhausbebauung der Nutzungsschablone Nr. 1 in Nord-Süd-Richtung max. 10,00 m nicht überschreiten.

Die Gebäudetiefe darf für die Hauptgebäude der Nutzungsschablonen Nr. 3, 4 und 5 bei einer Pultdachbebauung max. 9,00 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Wandhöhe (WH) in m für die Hauptbaukörper der Nutzungsschablone 1, 2, 6, 7a, 7b und 8 entsprechend den Einschrieben im Plan.

Die max. Gebäudehöhe (GH) in m für die Hauptbaukörper der Nutzungsschablone 1, 2, 6, 7a, 7b und 8 entsprechend den Einschrieben im Plan.

(Die maximale Gebäudehöhe (GH) und die maximale traufseitige Wandhöhe bestimmen sich durch den Abstand zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.)

Für die Hauptbaukörper der Nutzungsschablone Nr. 1, 6 und 8 gilt:

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der max. WH ist das vorhandene Gelände talseitig, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand talseitig mit OK Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der max. GH ist das vorhandene Gelände talseitig, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK First.

Für die Hauptbaukörper der Nutzungsschablone Nr. 2, 7a und 7b gilt:

Für die Bemessung des unteren Bezugspunktes der max. WH ist das Mittel aus den Straßenhöhen (befestigter Fahrbahnrand) der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit dem äußeren Rand der Fahrbahndecke maßgebend. (Hinweis: Liegen die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht direkt am äußeren Rand der Fahrbahndecke ist der Schnittpunkt durch eine lineare Verbindungslinie/Verlängerung der Grundstücksgrenzen bis zum äußeren Rand der Fahrbahndecke zu ermitteln.)

Für die Ermittlung des oberen Bezugspunktes der max. WH bei Hauptgebäuden ist der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) maßgebend.

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

Für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes der max. GH ist das Mittel aus den Straßenhöhen (befestigter Fahrbahnrand) der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit dem äußeren Rand der Fahrbahndecke maßgebend. (Hinweis: Liegen die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht direkt am äußeren Rand der Fahrbahndecke, ist der Schnittpunkt durch eine lineare Verbindungslinie/Verlängerung der Grundstücksgrenzen bis zum äußeren Rand der Fahrbahndecke zu ermitteln.)

Für die Ermittlung des oberen Bezugspunktes der max. GH bei Hauptgebäuden mit Satteldach ist die Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes maßgebend.

Für die Ermittlung des oberen Bezugspunktes der max. GH bei Hauptgebäuden mit Pultdach ist die höchste Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe maßgebend: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- | | | |
|------------|------------------------------|--|
| 3.4 | Höhenlage der Gebäude | Die Höhenlage in m über NN der Gebäude mit der Nutzungsschablone Nr. 3, 4 und 5 entsprechend den Einschrieben im Plan.

(§ 9 Abs. 2 BauGB) |
| 3.5 | Bauweise | § 22 Abs. 2 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) "offene und abweichende Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan.

Abweichend von der "offenen Bauweise" sind einseitige Grenzbebauungen zulässig. In Teilbereichen des Plangebietes sind nur Einzelhausbebauungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) |

- 3.6 Überbaubare Grundstücksflächen** *Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).*
- Überschreitungen von Baugrenzen durch Fassadengliedernde Vorsprünge in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.*
- In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO allgemein zulässig.*
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)*
- 3.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen** *In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind pro Wohngrundstück max. 1 überdachte Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.*
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.*
- Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Breitbandverkabelung sowie die Errichtung die der Versorgung mit elektrischer Energie dienenden Niederspannungs-Kabelleitungen und die notwendigen Kabelverteilerschränke sind auf privaten Grundstücken zu dulden.*
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)*
- 3.8 Gebäudestellung** *Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Ausrichtung der Gebäude (Hauptgebäude-richtung) festgelegt. Siehe Einschriebe im Plan.*
- Bei der Einzelhausbebauung muss bei Errichtung von Pultdächern die Trauflinie im Süden liegen.*
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*
- 3.9 Garagen und Stellplätze** *Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen zu erstellen.*
- Im sonstigen Bereich sind Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) nur ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Verkehrs*

und des Städtebaus sowie nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Hanggaragen sind in das Gelände einzubinden und zu übergrünen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO).

Garagen sind mit mindestens 5,00 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge auf bis zu 1,00 m reduziert werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden bzw. wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Überdachte Stellplätze (Carports) sind ebenfalls mit mindestens 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Im Bereich von Grundstücken, bei denen Nutzungsschablone *7a*, *7b* bzw. *8* festgesetzt ist, ist die direkte Ausfahrt aus den Garagen nur zulässig, falls ein Stauraum von min. 5,00 m eingehalten wird, bei Carports genügt ein Abstand von 3,00 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.10 Immissionsschutz

Lärmschutzmaßnahmen und Nutzungsbeschränkungen:

Entlang der Staatsstraße 2378 ist eine ausreichend dimensionierte, fugendichte aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Mindesthöhe von 5,30 m über dem Niveau der Fahrbahnmitte der Staatsstraße 2378 zu errichten.

Die Beugungskante der aktiven Lärmschutzmaßnahme darf einen Abstand von 11,00 m zur Fahrbahnmitte der Staatsstraße 2378 nicht überschreiten.

Die Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen dürfen bei den zur südlichen Erschließungsstraße nächstgelegenen Wohngebäuden eine Höhe der Fenstersturzunterkante von 3,75 m bezogen auf die Beugungskante der aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht überschreiten.

Fensteröffnungen von Ruheräumen sind im Bereich der auf Höhe der Zu- und Ausfahrten der Erschließungsstraße gelegenen Wohngebäuden auf die straßenabgewandte Gebäudeseite zu orientieren.

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle) in Zentralheizungsanlagen ist unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf nur gelegentlich durchgeführt werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN 517031-HP5 Ausgabe 2007 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4 bis 5 mal pro Monat erfolgt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.11 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Lage siehe Planeintrag.

Für freizuhaltende Sichtflächen gilt darüber hinaus:

Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3.12 Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

Sämtliche Leitungen der Strom- und Fernmeldeversorgung sind zu verkabeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.13 *Versickerung von Niederschlagswasser*

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, soweit dies aus Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück

über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

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)

3.14 Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen siehe Planeintrag.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

3.15 Artenschutz

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF), umzusetzen und vor der Baufeldräumung abzuschließen, so dass die im Rahmen der Vergrämung abwandernden Tiere geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Hierzu sind Ersatzhabitats auf einer Fläche von insgesamt mindestens 350 m² verteilt auf den Fl.-Nrn. 1398, 1398/25 und 1398/26 (jeweils Gemarkung Lindenberg im Allgäu) für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen anzulegen. Die Ersatzhabitats müssen mindestens zehn der folgenden Lebensraumtypen beinhalten:

Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten.

Anlage von Totholzhäufen. Für die Totholzhäufen sind unterschiedlich dicke Äste (Durchmesser von ca. 0,20-0,50 m) zu verwenden. Auf dünneres Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten.

Anlage von Sandlinsen als Eiablageplätze. Für die Anlage ist grabfähiger Flusssand zu verwenden. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 0,40 m in den Boden

einzutiefen und mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter randlich zu bedecken. Die Sandlinsen sind mit einer Höhe von ca. 0,50 m über der Bodenoberfläche auszuführen.

Schaffung von frostfreien Winterquartieren. Hierfür sind ca. 1,20 m tiefe Bereiche auszuheben und mit Stein-Platten im Wechsel mit eingestreutem Kies so auszulegen, dass sich Hohlräume bilden. Eine Vliesabdeckung deckt das Quartier zum Schutz ab. Das Vlies wird mit Erdreich abgedeckt und nordseitig mit Sträuchern lückig bepflanzt. Der Eingangsbereich des Winterquartiers (Südseite) wird, wie auch die Sandlinsen, mit großen Blocksteinen randlich bedeckt. Zweck ist die Bildung von frostgeschützten Hohlräumen.

Neben den oben aufgeführten Maßnahmen können zudem einseitig mit Erdreich angeschüttete Gabionenkörbe (Korngröße 25-30 cm), Trockensteinmauern oder Bruchsteinmauern als Ersatzmaßnahme eingesetzt werden.

Alle Ersatzhabitattypen sollen jeweils einen Durchmesser von ca. 3,50 m aufweisen und sind in sonnenexponierter Lage zu erstellen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume entsprechend klein sind, damit Zauneidechsen vor evtl. Feinden geschützt sind.

Die Bereiche um die CEF-Maßnahmen sind einzusäen (regionale Kräutermischung für magere Standorte) und zweischürig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und weitestgehend vor Gehölzen freigehalten werden. Gehölze dürfen nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben.

Die Ersatzhabitate müssen unmittelbar vor Umsetzung der Vergrünerung mit Streu und Futtertieren versehen werden, um für eine ausreichende Nahrungsgrundlage zu sorgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

- 4.1** *Inkraftsetzung der Abstandsflächen* Im Bereich von Grundstücken, bei denen Nutzungsschablone 7 bzw. 8 festgesetzt ist, gelten die Abstandsregeln des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO.

(Art. 6 BayBO)
- 4.2** **Dachform, Dachgestaltung** Die Gebäude sind mit Pultdächern mit 10° - 15° Dachneigung oder mit symmetrischen Satteldächern mit 20° - 35° Dachneigung zu errichten.

Bei Satteldächern ist ein pultartigem Versatz von max. 1,50 m Höhe zur Belichtung des Obergeschosses zulässig.

Flachdächer sind bei Garagen zulässig. Bei Hanggaragen sind diese in den Hang einzubinden und mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Sattelgauben bei Dächern mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Die Breite aller Gauben auf einer Dachfläche darf zusammen 1/3 der Gebäudelänge nicht übersteigen. Breite der Einzelgauben max. 2,50 m.

Abstände zum First mind. 2,00 m und mind. 1,10 m zur Außenkante Giebelwand und zwischen den Gauben sind einzuhalten.

Es ist eine durchgehende Traufflinie beizubehalten.

Pro Gebäude ist nur eine Form von Gauben zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3** *Garagen und Stellplätze* *Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen zu erstellen.*

Im sonstigen Bereich sind Garagen und überdachte Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus sowie nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

In Fällen zusammengebauter Garagen müssen die Traufhöhe und die Dachneigung der Nachbargarage entsprechen.

Hanggaragen sind in das Gelände einzubinden und zu übergrünen.

Garagen sind mit mindestens 5,00 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge auf bis zu 1,00 m reduziert werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden bzw. wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Überdachte Stellplätze (Carpools) sind ebenfalls mit mindestens 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Zur Schaffung der Garagenvorplätze ist es zulässig, das Gelände abzugraben und eine Stützmauer bzw. Steilböschung zu errichten, deren maximale Höhe sich nach dem gewachsenen Gelände richtet, d.h. eine zusätzliche Aufschüttung über das natürliche Gelände hinaus ist nicht zulässig.

(Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 BayBO)

4.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und notwendige Stützmauern dürfen, gemessen vom endgültigen Gelände, max. 1,50 m hoch sein. Stützmauern sind zu begrünen.

Erforderliche Abstützungsmaßnahmen sind als Natursteinabstützungen aus Wasserbausteinen, Natursteinen aus Blockware oder als Natursteinmauer herzustellen. Im Wechsel dazu sind auch gestockte Betonmauern erlaubt.

Nicht erlaubt sind Winkelsteinabstützungen und Abstützungen aus sonstigen Betonfertigteilen.

Die Abstützungen sind mit bepflanzten Erdkammern bei Bruchsteinabstützungen sowie mit wechselnder Bepflanzung vor und oberhalb der Abstützungen zu begrünen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind bergseitig in einer Tiefe von jeweils max. 1,00 m, gemessen vom gewachsenen Gelände, zulässig.

Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich auf dem Baugrundstück verwendet werden.

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

4.5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Farbgebung

Die Fassaden der Gebäude müssen Holz, z.B. Holzverschalungen (Massivblockhäuser sind unzulässig), Putz, geschlämmtes Mauerwerk, zementgebundene Faserplatten oder Kombinationen dieser Materialien zeigen.

Grelle Farben, glänzende Metall- oder helle Kunststoffoberflächen sind zur Fassadengestaltung nicht zulässig.

Schwarze Hausfassadenverkleidungen sind unzulässig.

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

4.6 Private Freiflächen

Private Zufahrten und Stellplätze sind möglichst mit einem wasser-durchlässigen Belag anzulegen. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen oder wasser-durchlässige Betonpflastersteine. Asphalt und Verbundsteinpflaster sind nicht zulässig.

Sichtschutzmaßnahmen sind grundsätzlich nur in Form von Bepflanzungen, Holzlattenzäunen oder Spalier zulässig, Höhe max. 1,80 m. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzmaßnahmen nicht zulässig

Die Bauherren haben bei Vorlage der Baugesuchsunterlagen einen skizzenhaften Gestaltungsplan mit allen wesentlichen Gestaltungsmerkmalen und Materialien mit der Stadt abzustimmen und festzulegen.

Die Bauvorlagen müssen nachfolgende Darstellungen enthalten: - Aufteilung der Freiflächen mit Angabe der Beläge

Bepflanzungsplan

Veränderungen des natürlichen Geländes

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

4.7 Einfriedungen

Zulässig sind Holzzäune und -tore bis max. 1,00 m Höhe als Stake-
tenzaun (Senkrechtlattung) und Bepflanzungen bis max. 1,20 m
Höhe.

Bepflanzungen zur Einfriedung oder Abgrenzung sind nur als frei-
wachsene Laubholzhecken mit heimischen, standortgerechten
Pflanzen herzurichten.

Mauern und Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind mit einem Abstand
von mind. 1,00 m zu errichten.

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

5.1 Denkmalschutz

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

5.2 Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1,2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG)

Anfallendes Erdaushubmaterial soll soweit möglich wieder im Baugebiet verwendet werden.

Anfallender Bauschutt und Straßenaufbruch ist, soweit nicht durch Schadstoffe verunreinigt, einer geordneten Aufbereitung und Verwertung zuzuführen. Mit Schadstoffen verunreinigter Bauschutt und Erdaushub ist als Sonderabfall geordnet zu entsorgen.

Auf die Nachweisführungspflichten gem. Abfall- und Reststoffüberwachungs-Verordnung wird hingewiesen.

5.3 Insektenschutz

Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung vorzusehen.

5.4 Artenschutz

Auf Grund der Betroffenheit der Zauneidechse durch die Planung sind folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

Um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden, müssen Tiere, die das Eingriffsgebiet als Lebensraum nutzen zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) und/oder manuell gefangen und in die vorgesehenen Ersatzhabitate umgesiedelt werden. Dies muss vor Beginn des Eingriffes stattfinden. Hierbei ist entscheidend, dass dann bereits funktionsfähige Ersatzlebensräume zu Verfügung stehen.

Die Vergrämung sowie die Umsiedlung ist von fachkundigen Personen zu begleiten (Ökologische Baubegleitung) und hat rechtzeitig im Frühjahr zu erfolgen, damit eine Eiablage der Tiere auf den geplanten Baufeldern (witterungsabhängig i.d.R. ab Anfang Mai) vermieden werden kann.

Zur Vergrämung sind außerhalb der Vogelschutzzeiten (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) die Gehölze in den Bauflächen vorsichtig und möglichst bodennah manuell zu entfernen. Ein Eingriff in den Boden ist hierbei zu vermeiden. Steine, Totholz, Zweige und Äste müssen aus dem Eingriffsgebiet entfernt werden. Dies soll sicherstellen, dass die aus der Winterstarre erwachenden Tiere die Baufelder auf Grund der mangelhaften Versteckmöglichkeiten verlassen, ohne gleichzeitig gefährdet zu werden. Die Fläche muss bis Baubeginn durch Mahd von hochwachsender Vegetation freigehalten werden, um ein Wiedereinwandern von Tieren zu verhindern.

Bauarbeiten können frühestens eine Woche nach Umsetzung der Vergrämungsmaßnahme (günstige Witterungsbedingungen vorausgesetzt) und nach Freigabe durch die Baubegleitung erfolgen. Eingriffe in den Boden vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen (witterungsabhängig, ab Temperaturen von 19 °C) müssen vermieden werden.

Es ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Schwaben) zu beantragen

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes (Fassung vom 8.12.2015).

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden muss die Beseitigung von Gehölzen (auch in Sukzessionsbereichen) zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

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

5.5 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

5.6 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.

5.7 Luftwärmepumpen

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immis-sionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäu-den nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luft-wärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Bau-grenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch

eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

5.8 Ergänzende Hinweise

Im Zuge des Straßenbaus sind Bordsteine und Straßenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken zu dulden.

Im Bereich der Baugrundstücke ist auf das Ableiten von Hangwasser über Drainageleitungen in die Kanalisation zu verzichten.

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).

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

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

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

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

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), 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 24.07.2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Lindenberg i. Allgäu die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" in öffentlicher Sitzung am 25.07.2016 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 03.06.2016.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 03.06.2016 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 04.08.2000, rechtsverbindlich seit 10.08.2000, geändert am 15.03.2007). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

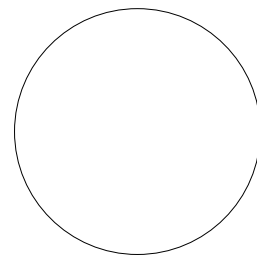
Der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" wird die Begründung vom 03.06.2016 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den

.....
(Ballerstedt, 1. Bürgermeister)



(Dienstsigel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Der zu ändernde Bebauungsplan befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Lindenberg i. Allgäu. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" (Fassung vom 04.08.2000) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" (Fassung vom 15.03.2007).
- 7.1.1.2 Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).
- 7.1.1.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, ein flexibleres und den heutigen Ansprüchen der Bauherrn gerecht werdendes Planungs-Instrument zu schaffen, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. An dem grundlegenden räumlich-strukturellen Konzept des Wohngebietes soll festgehalten werden. Für die Umsetzung der Planung soll jedoch erreicht werden, dass zukünftige Bauwerber Baugenehmigungen, möglichst ohne die Notwendigkeit von Befreiungen von Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB, erhalten.
- 7.1.1.4 Aus Gründen der Planklarheit werden die beiden Planzeichnungen des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" und dessen 1. Änderung in einen Plan überführt. Die Änderungen und Ergänzungen der vorliegenden 2. Änderung erfolgen auf dieser Grundlage. Im Textteil werden zur besseren Verständlichkeit sämtliche Festsetzungen aufgeführt, geänderte und ergänzte werden im Textteil kursiv dargestellt. Die 2. Änderung basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt.
- 7.1.1.5 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

- 7.1.2.1 Der zu ändernde Bebauungsplan Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Lindenberg i. Allgäu. Direkt südlich verläuft die "Goßholzer Straße" (Staatsstraße 2378). Auf der

dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich diverse Gewerbebetriebe. Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In ca. 100 m Entfernung beginnt die Bebauung des Orteils Goßholz. Nordwestlich liegt am "Nadenberg" das Feriendorf der Stadt Lindenberg i. Allgäu.

- 7.1.2.2 Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches können dem Auszug aus dem aktuellen Kataster (Siehe Planzeichnung, Stand 19.02.2016) entnommen werden.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

- 7.2.1.2 Das Plangebiet wird von der Straße "Am Schachen" erschlossen, die selbst in eine untere und eine obere Erschließungsstraße geteilt ist. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich verschiedene Wohngebäude (Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser), die in den vergangenen 15 Jahren auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entstanden sind. Entsprechend eines sehr konkreten städtebaulichen Konzeptes für das Wohngebiet "W5" hat sich die Bebauung heterogen entwickelt. Im tiefer gelegenen Bereich dominieren Mehrfamilienhäuser im höher gelegenen Teilbereich freistehende Einfamilienhäuser. Trotz einheitlicher Vorgaben, u.a. hinsichtlich der Dachgestaltung, hat sich eine hohe Vielfältigkeit in der baulichen Gestaltung der Gebäude eingestellt. Auf Grund der starken Hangneigung wurden diverse Stützkonstruktionen errichtet. Zwischen den Wohngebäuden sind noch einige Baulücken vorhanden. Eine städtebauliche Besonderheit bildet die Reihenhausbauung im zentralen Teil des Plangebietes. Die Wohnbauung wird durch Garagen von der "Goßholzer Straße" (Staatsstraße 2378) abgeschirmt. Entlang des nordwestlich bis westlichen Randbereiches befinden sich eine teilweise alter Baubestand und weitere Gehölze. Der nördliche, höher gelegene Bereich wurde früher landwirtschaftlich genutzt, hat sich allerdings in den vergangenen Jahren sukzessive entwickelt. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein starkes Gefälle auf. Während die Goßholzer Straße im Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 767,00 bis 769,00 m ü.NN liegt, befindet sich der höher gelegene Stichweg der Straße "Am Schachen" bereits auf einer Höhe zwischen um die 780,00 m ü.NN. Der nördliche Rand des Plangebietes weist eine Geländehöhe über 800,00 m ü.NN auf.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Vielzahl von bereits erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" bzw. dessen 1. Änderung bei den

bislang gestellten Bauanträgen. Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wurden u.a. für die Firstrichtung, Überschreitungen der Baugrenzen, Wand- u. Gebäudehöhen sowie Überschreitungen der Größe der Dachaufbauten. Ziel der nun geplanten Änderung ist die Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. dessen 1. Änderung, um ein flexibleres und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument zu erhalten. Zukünftige Bauwerber sollen Baugenehmigungen, möglichst ohne die Notwendigkeit von Befreiungen von Festsetzungen, erhalten. Die städtebauliche Ordnung innerhalb des Wohngebietes "W5" soll trotz einer Flexibilisierung gewahrt bleiben. Der Stadt Lindenberg i. Allgäu erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.2 Die Stadt Lindenberg i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 12.02.1996). Die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wohngebiet W5" bzw. dessen 1. Änderung überplanten Flächen werden als Wohnbauflächen dargestellt. Da im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen an der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch weiterhin erfüllt.
- 7.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 7.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf potenzielle Habitatstrukturen der Zauneidechsen und auf die Vermeidung der Beeinträchtigungen der Gehölzstruktur entlang der westlichen Grenze des Plangebietes hingewiesen.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, ein flexibleres und den heutigen Ansprüchen der Bauherrn Gerechtes Planungs-Instrument zu schaffen, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. An dem grundlegenden räumlich-strukturellen Konzept des Wohngebietes soll festgehalten werden. Für die Umsetzung der Planung soll jedoch erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können.
- 7.2.4.3 Ziel der Planung ist es darüber hinaus, eine effektivere Ausnutzung der Flächen zu erreichen, um preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu ermöglichen, ohne die nachbarschaftlichen Wünsche außer Acht zu lassen.

7.2.4.4 Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zusätzlich festgesetzte zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 2. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.4.6 Aus Gründen der Planklarheit werden die beiden Planzeichnungen des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" und dessen 1. Änderung in einen Plan überführt. Die Änderungen und Ergänzungen der vorliegenden 2. Änderung erfolgen auf dieser Basis. Im Textteil werden zur besseren Verständlichkeit sämtliche Festsetzungen aufgeführt, geänderte und ergänzte werden kursiv dargestellt. Die 2. Änderung basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

7.2.5 **Bestimmungen, die durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden**

7.2.5.1 Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" werden die bisherigen Festsetzungen von Flächen für die Landwirtschaft, von extensiv genutzten Grünland und von Spielplätzen aufgehoben. Ein Erfordernis zur Anlage von Spielplätzen ist nicht mehr vorhanden, da für den Stadtteil bereits ausreichend Spielplätze an geeigneten Stellen vorhanden sind. Die nördlich gelegenen Flächen werden derzeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Auch ist dies zukünftig, auf Grund der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, nicht mehr möglich.

7.2.6 **Geänderte und ergänzte planungsrechtliche Vorschriften**

7.2.6.1 Zu den bisherigen Typen 1-7 wird, für den nordöstlichen Rand des Plangebietes, ein Typ 8 eingeführt. Dieser entspricht jedoch, mit Ausnahme der festgesetzten Gebäudehöhen, dem angrenzenden Typ 7. Typ 7 wird auf Grund unterschiedlich festgesetzter Gebäudehöhen in Typ 7a und Typ 7b geteilt.

- 7.2.6.2 Für den Bereich bleibt weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Aufhebung des Ausschlusses von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben erfolgt, da keine Fehlentwicklungen hierdurch zu erwarten sind. Die Erschließungsvorgaben ermöglichen die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben. Durch den kompletten Ausschluss bestand bislang die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht eine Feinsteuerung.
- 7.2.6.3 Die Änderungen bei den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf Anpassungen bei der Grundflächen (GR) und den zulässigen Gebäudehöhen.
- 7.2.6.4 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird weiterhin eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der zulässigen Grundfläche bei Typ 7 (und Typ 8) werden um 10,00 m² erhöht, um eine bessere bauliche Ausnutzung der Hanggrundstücke zu ermöglichen.
- 7.2.6.5 Für Grundstücke, auf denen Typ 2, 7a und 7b festgesetzt ist, wird der Bezugspunkt der Wand- und Gebäudehöhe (GH und WH) auf die Straßenhöhe geändert. Als untere Bezugspunkte für die Bestimmung der maximalen Wand- und Gebäudehöhen sind nun Höhenpunkte am befestigten Fahrbahnrand (äußerer Rand der Fahrbahndecke) heranzuziehen. Die Straße ist vollständig umgesetzt, weshalb die Bezugshöhen bereits jetzt eindeutig bestimmt werden können. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen in dem überwiegend bebauten Bereich aus. 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.
- 7.2.6.6 Die festgesetzten Werte für Typ 2 werden an den neuen Bezugspunkt angepasst. Eine Erhöhung der tatsächlich möglichen Wand- und Gebäudehöhen (Typ 2) im Bereich der südlichen Erschließungsstraße erfolgt nicht.
- 7.2.6.7 Für die Typen 7a und 7b erfolgt eine Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH). Die bisher festgesetzten Höhen haben sich nicht als zweckmäßig erwiesen. Für die Realisierung der Gebäude "Am Schachen 10" und "Am Schachen 12" waren großzügige Befreiungen notwendig. Dies resultiert aus der Topografie der Grundstücke in diesem Bereich.
- 7.2.6.8 Die zulässige Wandhöhen (WH) und zulässige Gebäudehöhen (GH) des Typ 8 berücksichtigt die Ortsrandlage und die Sichtbezüge aus Richtung "Goßholz".
- 7.2.6.9 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist weiterhin sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

- 7.2.6.10 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden bei den noch unbebauten Grundstücken am südlichenwestlichen Teil der Erschließungsstraße "Am Schachen" so festgesetzt, dass sie nun drei anstatt zwei Baukörper ermöglichen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.6.11 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden bei den noch unbebauten Grundstücken im nördlichen Teil des Plangebietes (Typ 7a, 7b und 8) maßvoll erweitert, um der Bauherrschaft mehr Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück zu geben. Durchgehende grundstücksübergreifende Baugrenzen (Baufenster) werden jedoch nicht festgesetzt, um auf nachbarschaftliche Belange Rücksicht zu nehmen.
- 7.2.6.12 Die Gebäudestellung im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1398/33 und Fl.-Nrn. 1398/34 wird flexibilisiert, so dass die Gebäude zukünftig wahlweise Trauf- als auch Giebelständig zur Straße hin errichtet werden können. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Straßenzuges ist dadurch nicht zu erwarten.
- 7.2.6.13 Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auch zukünftig auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke nun eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 7.2.6.14 Die Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser wird dahingehend geändert, dass der Versickerung von Regenwasser nach Möglichkeit Vorrang gegeben wird. Der bisherigen Regelung, dass zur Regenwasserrückhaltung anfallendes Dachwasser in einer sich selbst abwirtschaftenden Zisterne gesammelt werden soll, steht dies nicht entgegen. Diese Sammlung kann weiterhin erfolgen.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das Wohngebiet "W5" ist über die Einmündung in die "Goßholzer Straße" (St 2378) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.2.7.2 Die Erschließungsstraße "Am Schachen" (Fl.-Nr. 1398/27) wurde nicht exakt errichtet, wie sie im Bebauungsplan "Wohngebiet W5" im Jahr 2000 festgesetzt wurde. Dies betrifft die "Kurve" im Bereich zwischen den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1398/38 und 1398/60. Die Ausformung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung entsprechend der tatsächlichen Straße berichtigt.

7.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 7.2.8.1 Im Bebauungsplan "Wohngebiet W5" ist festgesetzt, dass die Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen bei den zur südlichen Erschließungsstraße nächstgelegenen Wohngebäuden eine Höhe der Fenstersturzunterkante von 3,75 m bezogen auf die Beugungskante der aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht überschreiten dürfen. Eine Erhöhung der Wand- und Firsthöhen im Bereich der südli-

chen Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen, lediglich der Bezugspunkt wird geändert. Die Festsetzung bleibt grundsätzlich bestehen. Teile werden neu gefasst, um Widersprüche zu beseitigen und den Einsatz von Pellet-Heizungen zu ermöglichen.

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

7.2.9 Wasserwirtschaft

- 7.2.9.1 Die Stadt verfügt im vorliegenden Bereich über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.

- 7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des AV Rothach zugeführt.

- 7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist vorrangig zu versickern. Die geltenden technischen Regelwerke DWA M 153 und A 138 sind dabei zu beachten. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist unter Beachtung der DWA Regelwerke M 153 mit A 117 abzuleiten. Bezüglich der Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die derzeit gültigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien zu beachten und anzuwenden.

- 7.2.9.4 Das Wohngebiet ist an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.10 Geologie

- 7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- 7.2.10.2 Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten bekannt. Sollten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs.2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs. 1 Satz2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Lindenberg. Direkt südlich verläuft die "Goßholzer Straße" (Staatsstraße (St) 2378). Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Gewerbebetriebe. Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Nutz- sowie Waldflächen an. Nordwestlich liegt am "Nadenberg" das Feriendorf der Stadt Lindenberg i. Allgäu. Im Plangebiet besteht bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" Baurecht und die Mehrzahl der Baugrundstücke ist daher bereits bebaut. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Festsetzungen zu Gebäudehöhen angepasst. Insgesamt wird die überbaubare Fläche dadurch in geringem, jedoch unerheblichem Umfang vergrößert. Zudem werden Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen, da im Gebiet Zauneidechsen vorkommen.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet steigt in Richtung Norden steil an. Insbesondere in den unteren Böschungsbereichen befinden sich zum Teil sehr spärlich bewachsene Böschungsabschnitte mit

Erde, Kies und Schottenbereichen, die ideale Habitatstrukturen für Reptilien darstellen. An zumindest zwei Stellen sind Flussbausteinmauern vorhanden, die ebenfalls optimal als Habitat für Reptilien sind. Der obere und größte Böschungsbereich ist stark bewachsen. Dort finden sich insbesondere Sukzessionsbereiche mit Ahorn, Brombeere und hohem Gras. Für Reptilien ist dieser Bereich als ungeeignet anzusehen. Im Plangebiet wurden mehrfach Reptilien nachgewiesen (s. Artenschutzrechtliches Fachgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" des Büro Sieber in der Fassung vom 08.12.2015). Die vorhandenen Gehölze stellen insbesondere für Vögel einen Lebensraum dar.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete und kartierte Biotop werden von der Planung nicht berührt.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In den bereits bebauten Bereichen sind die vorkommenden Böden bereits anthropogen überprägt und vollständig oder teilweise versiegelt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden unversiegelt. In den unversiegelten Bereichen können sie ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen, in den versiegelten Bereichen sind diese Funktionen durch die Überbauung eingeschränkt.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. In den unbebauten Bereichen versickert das Wasser über die belebte Bodenzone oder fließt oberflächlich ab.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf den Offenflächen des Gebiets entsteht in gewissem Umfang Kaltluft, die dem Gefälle folgend abfließt. Die vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet gehört aus naturräumlicher Sicht zu den "Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen". Die nördlichen Bereiche des Plangebietes sind auf Grund der Hanglage als exponiert zu beschreiben.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der Habitatbedingungen ist von einer Eignung von etwa 350 m² als Zauneidechsenlebensräume, welche durch das Vorhaben betroffen sind, auszugehen. Es ist anzunehmen, dass in diesen Böschungsbereichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen bestehen, welche durch einen Eingriff verloren gehen. Der damit einhergehende Verstoß gegen das Tötungsverbot sowie das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 BNatSchG ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Zudem sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen (s. Artenschutzrechtliches Fachgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" des Büro Sieber in der Fassung vom 08.12.2015): Um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden, müssen Tiere,

die das Eingriffsbereich als Lebensraum nutzen zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) und/oder manuell gefangen und in Ersatzhabitate umgesiedelt werden (s. Abschnitt "Artenschutz" im Kapitel "Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Hinweise"). Für die Zauneidechse sind auf einer Fläche von mindestens 350 m² Ersatzhabitate in Form von CEF-Maßnahmen anzulegen. Die Maßnahmen sind vor der erforderlichen Baufeldräumung abzuschließen, so dass die im Rahmen der o.g. Vergrämung abwandernden Tiere geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Die Ausführung der Ersatzmaßnahmen wird im Abschnitt "Artenschutz" im Kapitel "Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)" erläutert. Entsprechend den Ergebnissen eines Abstimmungstermins am 11.03.2016 mit der Unteren Naturschutzbehörde soll die Fläche zur Umsetzung der Ersatzmaßnahmen nicht genau festgelegt werden, sondern die Maßnahmen sollen verteilt innerhalb der Fl.-Nrn. 1398, 1398/25 und 1398/26 umgesetzt werden. Die Fällung von Gehölzen (auch Sukzessionsbereiche) muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Zweig- oder Bodenbrüter im Plangebiet zur Brut aufhalten.

- 8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Bodenbereiche beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. 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 Größe der zusätzlich versiegelbaren Flächen ist insgesamt gering.
- 8.2.2.3 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In dem Baugebiet wird Niederschlagswasser, das über die Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund versickert.
- 8.2.2.4 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die vorliegende Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
- 8.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die vorliegende Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

8.2.3 Anpassung des Konzeptes zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung wird zur Berücksichtigung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung wie folgt angepasst:

- 8.2.3.2 Nördlich der geplanten Bebauung wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In einem Teilbereich dieser Grünfläche werden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Zauneidechse umgesetzt.
- 8.2.3.3 Flächenbefestigungen sollten möglichst wasserdurchlässig sein, um die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.4 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.

8.3 Örtliche Bauvorschriften und Abstandsflächen

8.3.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

- 8.3.1.1 Die Änderungen bei den örtlichen Bauvorschriften und den Abstandsflächen umfassen lediglich redaktionelle Anpassungen, z.B. die Korrektur der Typen, auf die Bezug genommen wird und die Aktualisierung der zitierten Rechtsgrundlagen.

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.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 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 sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,02 ha

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 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 GmbH

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

9.2.2.7 Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.2.3 Planänderungen

9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 03.06.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtrats-Sitzung vom 20.06.2016 wie folgt Berücksichtigung.

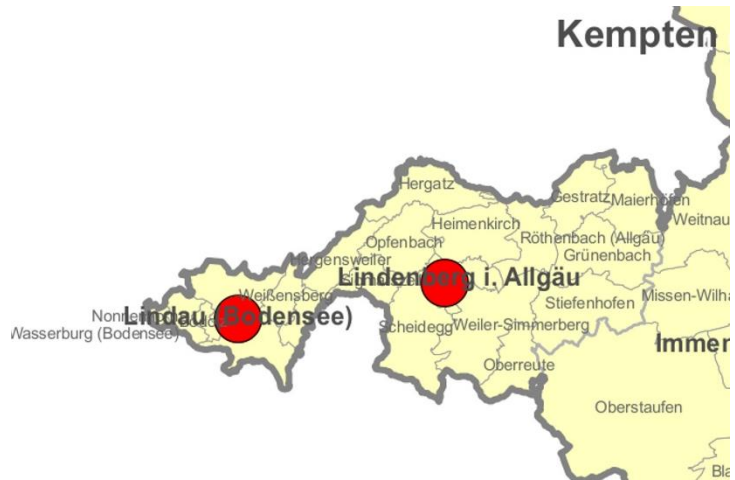
Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 03.06.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtrats-Sitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 20.06.2016 enthalten):

- Änderung der Höhenfestsetzungen und des Bezugpunktes der Nutzungsschablone 7
- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1398/33 und Fl.-Nrn. 1398/34
- Änderung des Bezugpunktes für die Höhe von Stützmauern
- Änderung der Festsetzung "Immissionsschutz" hinsichtlich der Reduzierung der Mindesthöhe der Lärmschutzmaßnahme und des Einsatzes von Pellet-Heizungen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

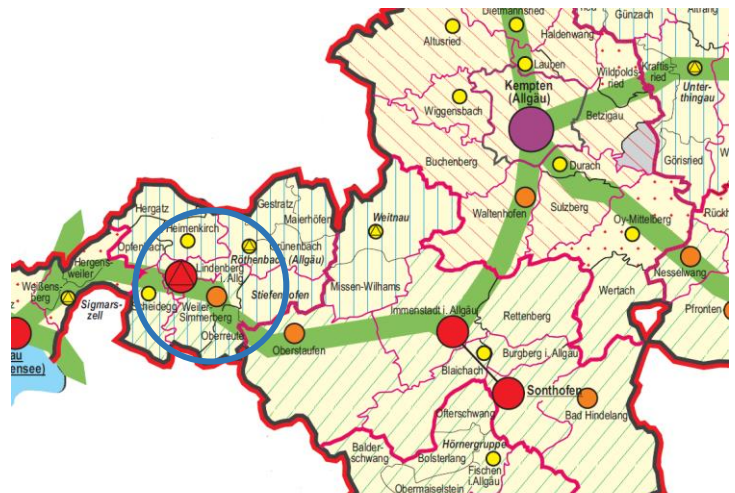
9.2.3.2 Für die in der Sitzung des Stadtrates vom 25.07.2016 beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Das Fassungsdatum vom 03.06.2016 wurde beibehalten. Die in der Stadtrats-Sitzung vorgenommenen 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 25.07.2016 bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates enthalten):

- redaktionelle Ergänzungen der Planzeichnung

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu; Darstellung als Mittelzentrum, sowie bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort



Ausschnitt aus Flächen-nutzungsplan; Darstellung als Wohnbauflächen (W)



Blick von Osten entlang
der "Goßholzer Straße"



Blick von Südwesten auf
die unbebauten Grundstücke
(Fl.-Nr. 1398/33 und
1398/34)



Blick von Norden auf die
unbebauten Grundstücke
(Fl.-Nr. 1398/52 und
1398/53)



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 18.05.2015. Der Beschluss wurde am 12.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindenberg i. Allgäu, den

.....

(der Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 12.06.2015).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.04.2016 bis 09.05.2016 (Billigungsbeschluss vom 14.03.2016; Entwurfsfassung vom 03.03.2016; Bekanntmachung am 30.03.2016) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 03.06.2016 (Billigungsbeschluss vom 20.06.2016; Bekanntmachung am 24.06.2016) der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den

.....

(der Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 24.06.2015 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 21.03.2016 (Entwurfassung vom 03.03.2016; Billigungsbeschluss vom 14.03.2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfassung vom 03.06.2016 (Billigungsbeschluss vom 20.06.2016; Schreiben vom 27.06.2016) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 25.07.2016 über die Entwurfassung vom 03.06.2016.

Lindenberg i. Allgäu, den
(der Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" in der Fassung vom 03.06.2016 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 25.07.2016 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lindenberg i. Allgäu, den
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lindenberg i. Allgäu, den
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 03.03.2016

Plan geändert am: 03.06.2016

Planer:

.....
(i.A. Andreas Brockof)

Büro Sieber, Lindau (B)

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.