SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissions-schutz | Landschafts-planung

Markt Legau
Bebauungsplan
"Westlich des Witzenberger Weges"

Fassung 15.07.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	14
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	17
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	20
6	Hinweise und Zeichenerklärung	21
7	Satzung	34
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	36
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	53
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	80
11	Begründung – Sonstiges	82
12	Begründung – Bilddokumentation	86
13	Verfahrensvermerke	88

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
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 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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

Fernmeldetechnische Haupt- oder Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen) sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ ....

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80,überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

2.4 Z ....

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.5 GH .... m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.6 WH .... m ü. NHN

Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

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

2.7 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet, ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der Geschossfläche um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassenüberdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt), bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

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

Die Einhaltung der vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.8 o

Offene Bauweise

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

2.9

Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.10

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.12

Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen 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)

C

2.13

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

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

2.14 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

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

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

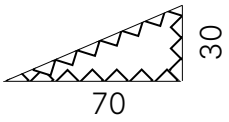
2.15 E.../D... Wo

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)

2.16



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

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

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

2.17

Verkehrsflächen

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

2.18

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

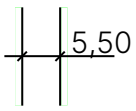
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.19

Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

2.20



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

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

2.21 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

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

2.23 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.24 Versickerung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Wo keine Versickerung möglich ist, wird das Oberflächenwasser gesammelt und in den versickerungsfähigen Bereichen mittels Rigolen dem Untergrund zugeführt. Eine Reinigung erfolgt mittels Sedimentationsanlage.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.25

Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone**

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

2.26 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Ve-

getationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

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

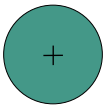
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29



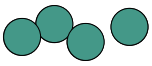
Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.30

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)

2.31 

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. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.32 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Silberpappel	Populus alba
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33 Pflanzungen im 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, Rosenzüchtungen).
- Auf dem Grundstück mit der Nr. 8 ist pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Ausgenommen dem Grundstück Nr. 8 ist bei allen verbleibenden Grundstücken pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Auf den nördlichen Grundstücken (Nr. 1 bis 5) sind die Pflanzungen zum nördlichen Ortsrand hin zu orientiert.

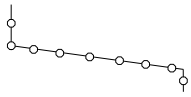
– Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
– Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 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 

Abgrenzung von öffentlichen Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung

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

2.36

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Westlich des Witzenberger Weges" des Marktes Legau.

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

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

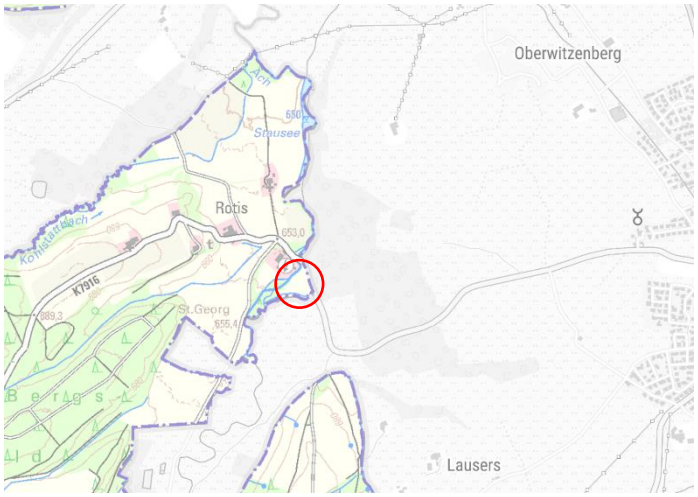
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird vom gemeindlichen Ökokonto eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahmen befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 54/3 der Gemarkung Hofs innerhalb der Gemeinde Leutkirch in Baden-Württemberg. Der Planung werden von der Maßnahme 7.359 m² zugeordnet, dies entspricht dem kompletten Ausgleichsbedarf. Nach Abzug des genannten Ausgleichsbedarf verblieben auf dem Ökokonto 163 m² Guthaben, die der Gemeinde für weitere Planungen zur Verfügung stehen.

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

Hinweis

Da sich die Flächen im Gemeindebesitz befinden, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend.

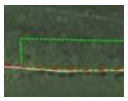
Verortung der Ausgleichsfläche



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen

Auszüge aus dem Ziel- und Maßnahmenplan des Landschaftspflegeverband Unterallgäu e. V. zur A&E/Ökokonto-Fläche Markt Legau Gem. Leutkirch, Gmkg Hofs, Fl.-Nr. 54/3



Maßnahme 1: Anlage von Gehölzgruppen aus Schwarzerlen und Weiden; 2,00 m äußerer Saum; jede Gruppe mit Wildschutzzaun sichern BEREITS REALISIERT dauerhafte natürliche Selbstentwicklung unterhalb des Kronen-schirms. Flächenanteil gesamt 0,0475 ha

Maßnahme 2: Entwicklung von artenreichen Altgras- und Staudensaumen Anlage von 5 Stck. 5,00 m breiten und im Mittel 20,00 m langen Initialstreifen mittels Einsaat mit im Übergangsbereich zur Wiese hohen Anteilen an Polygonum bistorta, Entwicklung blütenreicher Staudenfluren (kein LRT) Fräsen des durchwurzelten Oberbodens, Ein-saat mit einer standortgerechten, autochthonen Artenmischung, mit Kombigerät Kreiselegge/Sämaschine/Walze, anfangs jährliche Herbstmahd, nach 4-5 Jahren reduzieren, auf 50% der Gesamtfläche im jährlichen Wechsel auf 0,0500 ha, Wiedervernässung durch Aufgabe des Drainagesystems

Maßnahme 3: Entwicklung von artenreichem Grünland Anlage von 5 Stck 5,00 m breiten und 20,00 m langen Initialstreifen mit Einsaat, und darauffolgender Entwicklung der Gesamtfläche zum FFH-LRT 6510, „Arrhenatherion“ Typ 651L (mittlere bis nährstoffreiche Standorte). 1. Fräsen des durchwurzelten Oberbodens; 2. Einsaat mit einer standortgerechten autochthonen Artenmischung mit Kombigerät Kreiselegge/Sämaschine/Walze, bei Erreichen des Entwicklungsziels* 0,6855 ha.

*[s. Beschreibung in: Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern (inkl. Kartierung der Offenland-Lebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) - Teil 2 -Biotoptypen; LfU 2020]

Anfangs 2-3malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni, später 2malig mit 1. Schnitt Ende Juni und 2. Schnitt ab Spätsommer; keine Düngung und PSM.

Maßnahme 4: Anlage einer Baumreihe aus 4 Spitzahorn und 4 Bergahorn (jew. autochthon, 2xvoB), Sicherung am Pfahl-Dreibock, im Wühlmauskorb und mit Wildschutzmanschette, Abstand der Bäume in der Reihe 12,00 m, Sicherheitsabstand von der Straße 15,00 m. Nicht flächig, durch Baumwirkung geprägter Flächenanteil unter der entwickelten Baumkrone (r = 4,25 m) 0,0100 ha

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

4.1 SD/WD/FD

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

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

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	20 - 38 °
WD:	16 - 32 °
FD:	0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

4.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

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

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

4.4 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m^3 Bruttorauminhalt ab einer Dachneigung von 16° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 16° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig; dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

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

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

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

4.5 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

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

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

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

4.6 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

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

4.7 Stauraum vor Garagen

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

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

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

4.8 Einfriedungen in dem Baugebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

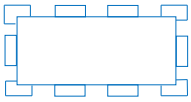
Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurückzuversetzen.

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

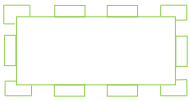
5 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1 **Gewässerrandstreifen;** Der Gewässerrandstreifen (von 5 m gemessen ab Böschungsoberkante) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten (vgl. § 38 WHG)

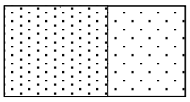
6 Hinweise und Zeichenerklärung

6.1 

Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Witzenberger Weg-Ost" des Marktes Legau (siehe Planzeichnung)

6.2 

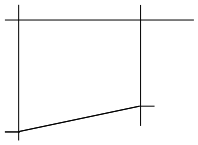
Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Zwischen Rothisweg und Witzenberger Kirchweg" des Marktes Legau (siehe Planzeichnung)

6.3 

Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.4

Zum Abriss vorgesehenes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.5 

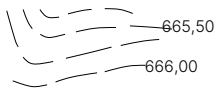
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.6 Nr. ....;....m²

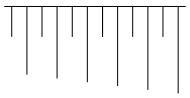
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)

6.7 426

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.8 

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.9 

Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung (siehe Planzeichnung)

6.10 Förderung der Artenvielfalt

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

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen (mit Ausnahme des Spielplatzes) und die blütenreichen Extensivwiesen der Privatgärten durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

6.11 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

6.12 Klimaschutz

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

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

6.13 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nut-

zen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

6.14 Vogelschutz

Zur Förderung der Artenvielfalt der Vögel wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen auf die Funktion als Nähr- oder Schutzgehölz zu achten. Im Folgenden werden für einige siedlungstypische Arten beispielhaft geeignete Gehölze aufgeführt, welche ebenfalls in den Pflanzlisten aufgeführt sind:

Nahrungs- und Schutzgehölze (z.B. Haussperling, Rotkehlchen, Grasmücken etc.):

Esche, Hängebirke, Salweide, Walnuss, Zitterpappel, Obstgehölze, Alpen-Johannisbeere, Felsenbirne, Gewöhnliche Berberitze, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Rote Johannisbeere, Sanddorn, Schlehe, Schneeballarten, Schwarzer Holunder, Seidelbast, Stachelbeere, Traubenkirsche, Weißdorn, Wildrosenarten. Insbesondere als Hecken geeignet: Faulbaum, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel

Fassadengrün: Echtes Geißblatt, Efeu, Gewöhnliche Waldrebe, Schlingknöterich, Wilder Wein, Winterjasmin

Zusätzlich Funktion als Bienen- und Schmetterlingsweide:

Felsenbirne, Gewöhnliche Berberitze, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Obstgehölze, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Salweide, Seidelbast, Schlehe, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Winterjasmin

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

6.15 Natur- und Artenschutz

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

6.16 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfällt ein Holzstadel und damit ein nachgewiesenes Quartier für Fledermäuse bzw. eine potenzielle Niststätte für Gebäudebrüter. Um die Tötung von Individuen auszuschließen und um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Um die Tötung von eventuell vorhanden Gebäudebrütern und Fledermäusen auszuschließen, ist der Abriss außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Unmittelbar vor dem Abriss ist das Gebäude hinsichtlich der Anwesenheit von Fledermäusen zu untersuchen und der Abriss hat unter ökologischer Baubegleitung vorzugsweise im Oktober zu erfolgen. Die Ergebnisse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. sind weitere Vermeidungs- und/oder Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Der Abriss kann dementsprechend erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.
- Um den Verlust des nachgewiesenen Fledermausquartiers im Holzstadel auszugleichen sind vor Abriss des Stadels mindestens drei Fledermausflachkästen (z.B. Schwegler Fledermausflachkasten

1FF) an Gebäuden des näheren Umfelds anzubringen.

- Nach Fertigstellung des Neubaus am ursprünglichen Standort des Stadels sind zudem drei weitere Fledermausflachkästen vorzugsweise an der Südfassade des Neubaus anzubringen.
- Die Aufhängung der Fledermauskästen hat möglichst frühzeitig (mind. 1 Jahr vor Abriss) zu erfolgen, spätestens jedoch bis Anfang März des folgenden Frühjahrs.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.

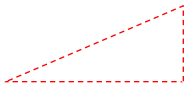
Es ist zudem zu empfehlen, Keller- und Entwässerungsschächte zum Schutz von potenziell vereinzelt umherwandernder Amphibien entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 12.01.2022.

6.17 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

6.18



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

6.19 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Der Markt Legau behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

6.20 Grundwasserdichte Untergeschosse

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

6.21 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.

– Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

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

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

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

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

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

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

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Abschließend wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung"

(ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind, verwiesen.

6.22 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

Hinsichtlich der immer stärker auftretenden Überflutungsrisiken sollten zudem folgende Merkblätter berücksichtig werden:

- Merkblatt DWA-M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge -Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken"
- DWA-Themenheft TI/2013 "Starkregen und Urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge"
- Merkblatt DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen"

6.23 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 Boden-

funktionen 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 und DIN 19639.

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

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

Lt. Geotechnischem Bericht der fm geotechnik GbR, Altusried vom 19.01.2022 sind jedoch am östlichen Rand des Planungsgebietes im Bereich des Witzenberger Wegs Bankettauffüllungen sowie Straßenunterbaumaterial über einer alten, im Untergrund befindlichen teerhaltigen Asphaltdecke dokumentiert. Die oberflächennahen Auffüllungen weisen relevante Bodenverunreinigungen auf und sind in die Zuordnungsklasse > Z 2 der TR LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" bzw. des bayerischen Verfüll-Leitfadens einzustufen. Bodeneingriffe in diesem Bereich sind generell unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen, das Aushubmaterial ist entsprechend dem laboranalytisch ermittelten Belastungsgrad einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Auf die erforderliche Dokumentationspflicht gegenüber dem Landratsamt Unterallgäu wird hingewiesen.

6.24 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

6.25 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden vom Markt Legau ausdrücklich empfohlen.

6.26 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten. Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgenden Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in db	Mindestabstand in m

45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber dem Markt nachzuweisen.

6.27 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.

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

6.28 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 03/2022.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 2016.

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in

oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

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

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

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

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

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

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren öffentlichen Erschließungsanlage, d. h. entlang der geplanten Ringerschließungsstraße zur Leerung be-

reitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

6.29 Plangenauigkeit

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

6.30 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

7 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Legau den Bebauungsplan "Westlich des Witzenberger Weges" in öffentlicher Sitzung am 23.07.2024 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Westlich des Witzenberger Weges" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 15.07.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Westlich des Witzenberger Weges" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.07.2024. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 15.07.2024 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Westlich des Witzenberger Weges" des Marktes Legau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Legau, den .....

.....
(Franz Abele, 1. Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Hauptortes Legau.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten befindet der "Witzenberger Weg". Jenseits der Straße befindet sich eine Grünfläche und ebenfalls bestehende Wohnbebauung. Im Westen wird das Gebiet durch ein Gewässer 3. Ordnung und bachbegleitenden Gehölzstrukturen begrenzt. Der verrohrte Teil des Gewässers liegt nach Auskunft des Marktes Legau nördlich außerhalb des geplanten Baugebiets im gemeindlichen Wiesenweg auf der Fl. Nr. 423, Gemarkung Legau, (Schwärzerweg). Darüber hinaus schließt, ebenso wie nördlich des Plangebietes die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Grundstück mit der Fl.-Nrn. 426 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Höheren Feldern des Unteren Illertals geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Hauptgebäude. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Stadel, der jedoch abgerissen werden soll. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Osten hin fallend.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich des Witzenberger Weges" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Somit soll auch mittel- bis langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

der Bevölkerung gewährleistet werden. Ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Umfeld hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit des Marktes Legau. Die ausreichende Versorgung mit Wohnraum hat auch eine sozial-politische Bedeutung. Der Markt Legau beabsichtigt mit der vorliegenden Planung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien gerecht zu werden und die Eigentumsbildung der Bevölkerung zu ermöglichen.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es dem Markt nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Im Markt gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Die letzte Ausweisung eines Wohnbaugebietes erfolgte durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Legau West" im Jahre 2018. Die Baugrundstücke sind alle verkauft und bereits überwiegend bebaut. Dem Markt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Legau als allgemeiner ländlicher Raum.

- 3.1 Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume aus-gerichtet werden.

- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind

zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

– 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

  – auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
  – ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist, und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant ist,
  – ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
  – von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
  – militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
  – in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
  – eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

8.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Der Markt Legau hat sich im Vorfeld der Planung mit den bestehenden Flächenpotentialen im Innenbereich auseinandergesetzt. Diese sind in der angehängten Tabelle dargestellt (Anlage 1). Die Tabelle ist in bestehende Flächenpotentiale und geplante Nachverdichtungen unterteilt. Die noch vorhandenen Flächenpotentiale befinden

sich in Privatbesitz und stehen dem Markt aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer kurz- bis mittelfristig nicht zur weiteren städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung. Auf ein paar Grundstücken ist in nächster Zeit eine Nachverdichtung geplant. Diese Nachverdichtungspotentiale reichen allerdings nicht aus, um den Bedarf nach Wohnraum vollständig zu decken. Demnach erwächst im Marktgemeindegebiet das Erfordernis, aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Baugrund und aufgrund der zu erwarteten weiteren Nachfrage nach weiteren Grundstücken, an dieser geeigneten Lage am Ortsrand planerisch tätig zu werden. In diesem Zuge sei darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan derzeit bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt ist.

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

1. Strukturdaten Legau

Einwohnerzahl der Gemeinde 3290

Einwohnerentwicklung seit 2010 +183

Einwohner 2033 (Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2019; Hauptvariante) 3.460

Bevölkerungsprognose des Landkreises (Bevölkerungsveränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent) 11,9 %

Belegungsdichte*

*errechnet sich aus den Einwohnern/Anzahl der Wohneinheiten (3290 Einwohner/1341 WE) 2,45 Einwohner/Wohnung

Raumkategorie Allgemeiner ländlicher Raum

2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Aufgrund der fachbehördlichen Anregung hat sich der Markt mit der aktuellen Bedarfssituation auseinandergesetzt. Das Plangebiet ist allerdings im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Legau bereits überwiegend als Wohnbaufläche (WA) dargestellt. Es wird daher keine zusätzliche Siedlungsfläche durch die vorliegende Planung ausgewiesen. Der Bedarf wurde daher bereits nachgewiesen. Der Begründung des Bebauungsplanes "Westlich des Witzenberger Weges" ist eine Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung beigefügt, aus der sich ergibt welche Innenentwicklungspotenziale im Marktgemeindegebiet vorhanden sind, ob diese Flächen für die gemeindliche Entwicklung zur Verfügung stehen und was es für eventuelle Probleme und Konflikte gibt.

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Für die Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen zu berechnen, wurde vorrangig die Bevölkerungszuwächse herangezogen. An dieser Stelle ist nochmals anzuführen, dass es sich vorliegend nicht um eine zusätzliche Wohnbaufläche handelt, sondern diese Fläche bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Legau als Wohnbaufläche dargestellt ist.

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

Bevölkerungszahl: 3290

Bevölkerungswachstum: im Prognosezeitraum (2033): 3460

Anzahl der Wohneinheiten: 1341

Belegungsdichte (Einwohner/Wohneinheit): 2,45

Wohnbaufläche (inkl. 50 % gemischter Bauflächen): 119,60 ha

Wohneinheitendichte (Wohneinheiten/Wohnbaufläche): 11,21 WE/ha

Im ersten Schritt wird anhand der aktuellen Bevölkerungszahl und den Prognosewerten für den Prognosezeitraum der absolute Einwohnerzuwachs berechnet. Für den vorliegenden Prognosezeitraum sind das 14 Jahre. Anhand der Belegungsdichte des Marktes Legau lässt sich aus dem Einwohnerzuwachs die zusätzlich erforderliche Zahl der Wohneinheiten berechnen.

3290 EW * 0,056 %= 183

183/2,45 = 75 WE

Die Berechnung ergibt, dass für den Prognosezeitraum bis 2033 insgesamt 75 zusätzliche Wohneinheiten benötigt werden, die aus dem positiven Bevölkerungssaldo von 170 Einwohnern resultieren.

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

Prognosejahr 2033 = 2,35 EW/WE

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

Prognosejahr 2033= 1400 WE

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

Prognosejahr 2033= 59 WE

Die Berechnungen ergeben, dass für den Markt Legau bis zum Prognosejahr 2033 ein innerer Bedarf von 59 Wohneinheiten besteht.

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

Prognosejahr 2033: 75 WE + 59 WE = 134 WE

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

Prognosejahr 2033: 134 WE/11,21 WE/ha= 11,95 ha

Für den Markt Legau konnte durch die Berechnungen ein voraussichtlicher Bedarf an Wohnbauflächen von 11,95 ha bis zum Jahr 2033 ermittelt werden. Dieser Wert stellt den relativen Bedarf dar. Zur Ermittlung des absoluten Bedarfs müssen die bestehenden Reserve- und Potenzialflächen im Marktgemeindegebiet erhoben und vom relativen Bedarf subtrahiert werden. Da es sich wie oben bereits erläutert nicht um die Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche handelt, wird an dieser Stelle auf die Ermittlung des absoluten Bedarfs verzichtet.

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

Die letzte Ausweisung eines Wohnbaugebietes erfolgte durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Legau West" im Jahre 2018. Gem. § 1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Da der Bedarf nach Wohnraum, wie oben bereits dargelegt, durch die wenigen vorhandenen Innenentwicklungspotentiale kurz- bis mittelfristig nicht gedeckt werden kann, sieht es der Markt als erforderlich an den vorliegenden Bebauungsplan umzusetzen, um eine nachhaltig städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

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

8.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

— A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

– A IV 3.1.y/Karte Raumstruktur Ausweisung des Marktes Legau als Kleinzentrum.

– B I 1.2 Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.

– B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

– B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

– B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]

8.2.3.5 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller – Stand: Planentwurf zur Anhörung der Verbandsversammlung vom 23.07.2019) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

– A II 2 (G) 1 Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

– A IV 3 (Z) 1 Kleinzentren werden als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt, dass sie den häufig wiederkehrenden über-örtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken.

– A IV 3 (Z) 2 Ausweisung des Marktes Legau als Kleinzentrum.

– B III 1 (G) 3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

– B III 1 (Z) 4 Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

– B III 1 (G) 5 Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

– B III 1 (Z) 6 Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

– B III 1 (Z) 8 Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden

8.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.

8.2.3.7 Der Markt Legau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Wohnbaufläche (WA) dargestellt. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein "Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzflächen), ein "Ortsbildprägende Grünzug entlang der Hangkante, von weiterer Bebauung freizuhalten (gilt nicht für land- und fortwirtschaftlich genutzte Gebäude) sowie eine "Wichtige Begrenzungslinie für bauliche Nutzung aus landschaftsplanerischer Sicht (gilt nicht für land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude) dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Die Planung sieht überwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor und im westlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche vor. Die Abgrenzung kann aus Sicht des Marktes Legau als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

8.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung überwiegend als Wohnbaufläche (WA), im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein "Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzflächen), ein "Ortsbildprägende Grünzug entlang der Hangkante, von weiterer Bebauung freizuhalten (gilt nicht für land- und fortwirtschaftlich genutzte Gebäude) sowie eine "Wichtige Begrenzungslinie für bauliche Nutzung aus landschaftsplanerischer Sicht (gilt nicht für land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude)

8.2.3.9 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

8.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits überwiegend als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt, sodass der Markt keine weiteren Standorte im Marktgemeindegebiet geprüft hat.

8.2.4.2 Im Rahmen einer schriftlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf den Bedarfsnachweis für die Ausweisung eines Wohngebietes und den Naturschutz hingewiesen.

8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in diesem Bereich eine effiziente und flächensparende Wohnbebauung zu ermöglichen.

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

8.2.4.5 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB 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, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Marktgemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

8.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung betragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

8.2.4.7 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. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens

(entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

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

8.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

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

8.2.5.2 Die Alternative 1 sieht vorwiegende eine Einzelhausbebauung vor. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes sind vereinzelt Doppelhäuser vorgesehen.

8.2.5.3 Bei der Alternative 2 folgt die Anordnung der Gebäudetypologie einem klaren Prinzip. Im Randbereich im Norden und Westen zur offenen Landschaft finden sich ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser, um einen Übergang zur umliegenden Landschaftsstruktur zu schaffen. Im südlichen Bereich der Planung können auch Doppelhäuser verwirklicht werden. Im zentralen Bereich der Planung ist eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.

8.2.5.4 Die Erschließung ist in beiden Fällen als Ringerschließung vorgesehen. Im Norden und Süden sind Auslässe geplant. In der Alternative 2 sind zudem im Norden und Süden Fußwege vorgesehen.

8.2.5.5 Die Entscheidung des Marktgemeinderates fiel auf die Alternative 2, da mit dieser Alternative mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden erscheint es dem Marktgemeinderat sinnvoll diese Alternative weiterzuverfolgen.

8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.6.1 Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

8.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes der unterschiedlichen Gebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Anlagen aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen dieser Art gem. §§ 14 Abs. 1a, Abs. 2 BauNVO. Im Rahmen der konkurrierenden Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung mit dem öffentlichen Interesse einer ausreichenden Mobilfunkversorgung und den Belangen des Post- und Fernmeldewesens kann vorliegend der Ausschluss des Mobilfunkanlagen gerechtfertigt werden. Der Markt Legau beabsichtigt neugeschaffene, sensible Wohnbereiche von Mobilfunkanlagen freizuhalten, sofern die flächendeckende Mobilfunkversorgung gesichert ist. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Marktgemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind Baugebiete vorhanden oder festgesetzt, welche weniger sensibel im Hinblick auf die Errichtung von Mobilfunkanlagen sind. Nachdem seitens eines Mobilfunkbetreibenden die Geeignetheit eines solchen Standortes außerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe bestätigt wurde, wird die flächendeckende Versorgung der Mobilfunkbenutzer*innen gleichwohl gewährleistet.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Durch die einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte

Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

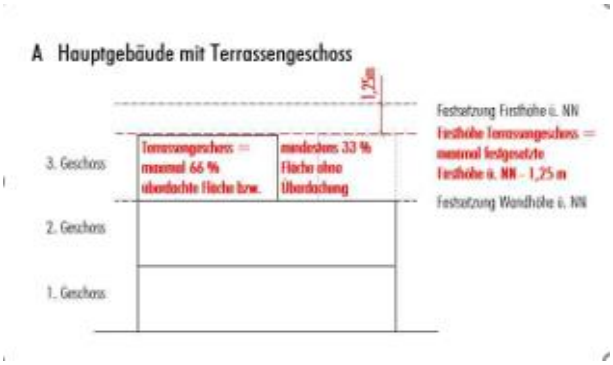
8.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Werte von 0,25 bis 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Die Werte stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Sie orientieren sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

  Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasen-fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.
- 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 Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger)

nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

– Bei den festgesetzten Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, 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) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.



8.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1, 2 und 4) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

8.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Im Bereich des angedachten Geschoßwohnungsbaus ist eine Tiefgarage vorgesehen.

8.2.6.6 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

8.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Ter-rassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweit-wohnungen (Ferienwohnungen). D.h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Ver-fügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

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

8.2.6.9 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 Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.7 Infrastruktur

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

8.2.7.2 Im Rahmen der Erschließung wird 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.

8.2.7.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.7.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes zu Fuß erreichbar (Grund- und Mittelschule Legau, Rathaus).

8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den "Witzenberger Weg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über den "Witzenberger Weg" besteht eine Anbindung an die "Hauptstraße" (St 2009).

8.2.8.2 Fahrradwege und Fußwege sind entlang des "Witzenberger Weges" vorhanden bzw. werden östlich des Geltungsbereiches ausgebaut.

8.2.8.3 Höhenpunkte im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sind als Hinweis für die Bauherrschaft eingearbeitet. Abweichungen von dieser Höhenlage sind jedoch im Rahmen der Ausführung der Straße möglich.

8.2.8.4 Im östlich angrenzenden Bebauungsplan "Witzenberger Weg-Ost" sind Sichtdreiecke festgesetzt, sodass keine Fehlentwicklungen zu erwarten sind.

8.2.9 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

8.2.9.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht gegeben.

8.2.9.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

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

8.2.10 Gebäudetypen

8.2.10.1 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 westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Durch die begrenzte Grundflächenzahl von 0,25 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach anschließenden Freiflächen im Westen und Norden des Plangebietes ein. Er ist als Einfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise konzipiert.

- Typ 2 ist im mittleren Teil des Plangebietes sowie im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen genutzt werden.
- Typ 3 ist im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen oder als Doppelhaus mit je 2 Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
- Typ 4 kann entweder als Einzelhaus oder als Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Aufgrund der Höhenentwicklung eines potenziellen Geschosswohnungsbaus wurde von einer Lage am Ortsrand abgesehen werden und der Fokus auf den zentralen Bereich gelegt. Durch den Typ 3 kann der hohen Nachfrage an Wohnraum im Markt Legau Rechnung getragen werden.

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

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

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Westlich des Witzenberger Weges" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Westlich des Witzenberger Weges" wird ein allgemeines Wohngebiet am nordwestlichen Siedlungsrand des Marktes Legau ausgewiesen.

9.1.1.2 Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Marktes Legau. Es grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich der Witzenberger Weg. Jenseits der Straße befindet sich eine Grünfläche und ebenfalls bestehende Wohnbebauung. Im Westen wird das Gebiet durch ein Gewässer 3. Ordnung und bachbegleitenden Gehölzstrukturen begrenzt. Das Gewässer ist in Teilabschnitten verroht. Nach Auskunft des Marktes Legau liegen diese Außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl. Nr. 423, Gemarkung Legau, (Schwärzerweg). Darüber hinaus schließt, ebenso wie nördlich des Plangebietes die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland). In der nordöstlichen Ecke steht ein Holzstadel, welcher im Zuge des Vorhabens abgerissen werden soll.

9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Legau bereits überwiegend als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt, sodass der Markt keine weiteren Standorte im Marktgemeindegebiet geprüft hat da die Fläche vom Grundsatz her bereits für Wohnzwecke vorgesehen ist.

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

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

stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen.

9.1.1.5 Nur bei BP: Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (Typ 1), 0,30 (Typ 2 und 3) und 0,40 (Typ 4) wie auch Maximalen Gebäudehöhen je nach Typ von bis zu etwa 11 m (Typ 4), Pflanzgeboten für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke sowie mit einer öffentlichen Grünfläche zur Einhaltung des Gewässerrandstreifens sowie zur Eingrünung. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit nicht aufgrund eines im Sinne der Planung zulässigen Vorhabens Bodenbelag erforderlich sind.

9.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Westlich des Witzenberger Weges" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,85 ha, davon sind 1,58 ha allgemeines Wohngebiet, 0,22 ha öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün und 0,05 ha Grünflächen.

9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 7.359 m² erfolgt vollständig durch die Verwendung einer Teilfläche des gemeindlichen Ökokontos. Die Maßnahme befindet sich auf dem Flurstück Fl.-Nrn. 54/3 auf der Gemarkung Hofs im Gemeindegebiet Leutkirch.

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

9.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Donau-Iller sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 11.02.2000):

Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein "Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzflächen), ein "Ortsbildprägende Grünzug entlang der Hangkante, von weiterer Bebauung freizuhalten (gilt nicht für land- und fortwirtschaftlich genutzte Gebäude) sowie eine "Wichtige Begrenzungslinie für bauliche Nutzung aus landschaftsplanerischer Sicht (gilt nicht für land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nur teilweise übereinstimmen, werden

die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Östlich in einer Entfernung von ca. 2,8 km zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet " Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach " (Nr. 8129-301). Aufgrund des räumlichen Abstandes zwischen Geltungsbereich und Schutzgebiet kann keine Beeinträchtigung festgestellt werden.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Es befinden sich zudem keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope innerhalb oder in räumlicher Nähe des Plangebietes.

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

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

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

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

- Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Die Fauna ist neben verschiedenen Gräsern primär durch Spitzwegerich, Löwenzahn und Klee geprägt.
- Geringe Artenvielfalt aufgrund der intensiven Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands)
- Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor.
- Westlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer 3. Ordnung mit bachbegleitenden Gehölzstrukturen, welche von der Planung nicht betroffen sind.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Juli und September 2021 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 12.01.2022). Dabei zeigte sich, dass das Vorhabensgebiet aufgrund der Habitatausstattung keinen geeigneten dauerhaften Lebensraum für geschützte Arten darstellt. Der im Nordosten vorhandene Holzstadel bietet Vögel und Fledermäusen ein gewisses Nist- und Lebensraumpotenzial.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

– Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des westlichen Teiles des Plangebietes von polygenetischen, pleistozänen bis holozänen Talfüllung geprägt; der östliche Teil des Plangebietes von pleistozänen bis holozänen Bach- oder Flussablagerung. Aus dem anstehenden Schluff und Lehm haben sich Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden entwickelt.
– Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
– Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
– Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
– Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 65 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
– Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 65 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

- Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung von "hoch".
- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

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

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

- Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Westlich angrenzend befindet sich ein Gewässer 3. Ordnung; hier hält die Planung einen Gewässerabstand von 5 m ab Böschungsoberkante ein. Dieses Gewässer ist in Teilabschnitten verrohrt, welche sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Nach Angaben des Marktes Legau liegt der verrohrte Teil des Gewässers weiter nördlich im gemeindlichen Wiesenweg auf der Fl. Nr. 423, Gemarkung Legau, (Schwärzerweg).
- Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nah gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist ggf. mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Zwar sind im Bereich des Vorhabens keine Überschwemmungsgebiete bekannt, auf Grund der Lage im wassersensiblen Auebereich des im Westen verlaufenden Baches und des Legauer Mühlbachs muss jedoch bei Starkregen- und Hochwasserereignissen innerhalb des Geltungsbereiches ggf. mit Überflutungen gerechnet werden.
- Westlich des offenen Gewässers steigt das Gelände stark an, sodass hier Überflutungsprobleme infolge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind.

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

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

- Das Plangebiet liegt großklimatisch gesehen innerhalb der Donau-Iller Region. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9,5°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 1.000mm.
- Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine in Ortsrandlage liegende Freifläche, auf der sich Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Aufgrund der umliegenden Freiflächen und da die angrenzende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Legau liegt auf den Donau-Iller-Lech-Platten innerhalb des Naturraums "Riß-Aitrach Platten".
- Das Plangebiet ist vor allem von Westen her aufgrund der Topographie von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Norden und Westen her gut einsehbar. Aufgrund der Ortsrandlage ist der Bereich des Plangebietes für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.
- Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland in südöstlicher Ortsrandlage des Marktes Legau. Die Fläche weist westlich des Geltungsbereiches eine starke Steigung auf und ist aufgrund der intensiven Nutzung strukturarm.
- Im Norden und Westen schließt, der überplante Bereich an die freie Landschaft an. Östlich und südlich befindet sich bestehende Wohnbebauung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die hochwertigen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

– Es besitzt geringfügige Naherholungsfunktion. Der östlich des Plangebietes verlaufende Witzenberger Weg ist Teil des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu.
– Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

– Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich.
– Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal (D-7-78-165-7). Dieses Baudenkmal wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

– Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
– Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165 – 1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1800 - 1849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
– Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

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

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

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

9.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird

nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

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

- Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren.
- Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Lediglich das im Nordosten entfallende Hofstadel ist als Fledermausquartier von artenschutzrechtlicher Bedeutung. Um den Verlust des nachgewiesenen zumindest gelegentlich genutzten Fledermausquartiers im Holzstadel auszugleichen sind vor Abriss des Stadels mindestens drei Fledermausflachkästen an Gebäuden des näheren Umfelds anzubringen. Nach Fertigstellung des Neubaus am ursprünglichen Standort des Stadels sind

zudem drei weitere Fledermausflachkästen vorzugsweise an der Südfassade des Neubaus anzubringen. Um die Tötung von etwa vorhandenen Gebäudebrütern und Fledermäusen auszuschließen ist, ist der Abriss des Stadels außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Detailliertere Ausführungen und Maßnahmenbeschreibungen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 12.01.2022 zu entnehmen. Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %) haben. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, evtl. Zerschneidung/ Isolation von Biotopen, Verlust wertvoller Gehölze oder Trocken-/Feuchtbiotope	– –
Pflanzung von Bäumen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm),	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Aufgrund der festgesetzten GRZ und deren zulässigen Überschreitung ist eine maximale (Teil-)Versiegelung von 1,20 ha (inkl. Verkehrsflächen) zulässig.
- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 1,85 ha betroffen. Da die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen jedoch ähnliche Ertragsfähigkeit aufweisen und eine flächenschonende Bauweise (2-3 Wohneinheiten je Gebäude) berücksichtig wird, ist der Eingriff als "mittel" zu bewerten.
- Der Bedarf an Bauland wird von dem Markt laufend neu ermittelt, eine Auflistung findet sich unter 8.2.3.2 ff. der Begründung.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.

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

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

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

– Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.

– Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlags-wasserbehandlung weitestgehend minimiert.

– Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Westlich angrenzend befindet sich ein Gewässer 3. Ordnung; hier hält die Planung einen

Gewässerabstand von 5 m ab Böschungsoberkante ein. Dieses Gewässer ist in Teilabschnitten verrohrt, welche sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Nach Angaben des Marktes Legau liegt der verrohrte Teil des Gewässers weiter nördlich im gemeindlichen Wiesenweg auf der Fl. Nr. 423, Gemarkung Legau, (Schwärzerweg). Die Gewässerrandstreifen entlang des Gewässers werden von Eingriffen freigehalten und durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert.

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Darüber hinaus soll das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in den versickerungsfähigen Bereichen mittels Rigolen dem Untergrund zu-geführt werden. Eine Reinigung erfolgt mittels Sedimentationsanlage. Das Oberflächenwasser der Straßen wird gesammelt und nach einer Reinigung in Sedimentationsanlagen mittels Rigolen dem Untergrund zugeführt/versickert.
- Aufgrund des ggf. geringen Grundwasserflurabstandes wird den Bauherren dringend empfohlen Gebäude auftriebssicher und mit druckwasserdichten Untergeschossen auszuführen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Tiefgarage, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –

betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über die bestehende öffentliche Abwasserkanalisation der Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Illerwinkel zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Darüber hinaus soll das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in den versickerungsfähigen Bereichen mittels Rigolen dem Untergrund zugeführt werden. Eine Reinigung erfolgt mittels Sedimentationsanlage. Das Oberflächenwasser der Straßen wird gesammelt und nach einer Reinigung in Sedimentationsanlagen mittels Rigolen dem Untergrund zugeführt/versickert.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Frischwasserleitungen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- Westlich des offenen Gewässers steigt das Gelände stark an, sodass hier Überflutungsprobleme infolge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die Bebauung werden die durch die Topografie begünstigten Fallwinde, welche die angrenzenden Siedlungsbereiche mit Kaltluftversorgen geringfügig beeinflusst. Um eine Beeinträchtigung zu minimieren ist die Bebauung vorwiegend als Einzelhaus auszuführen. Doppelhäuser sind nur in Ost-West-Ausrichtung möglich, sodass hier keine Barriere entsteht.

- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr	Verkehrsabgase	–

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

- Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bebauung findet zwar in einem gut einsehbaren Bereich statt, grenzt jedoch im Osten und Süden an die bestehende Bebauung und verlagert damit den Ortsrand nicht merklich in die freie Landschaft hinaus.
- Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes (Ausblick auf die Grünfläche) zu rechnen. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlagerung des Ortsrandes	-
Durchgrünung des Plangebietes,	Pflanzungen von Laubbäumen in den privaten Grundstücken	+
Eingrünung	Öffentliche Grünfläche in Westen	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

– Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen.
– Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt, Das Wanderwegenetz wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.
– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

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

– In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden,

bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete sowie in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Unterallgäu. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

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

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

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

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

9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

9.2.4.1 Für die vorliegende Planung wird der Ausgleichsbedarf über das Gemeindliche Ökokonto abgedeckt. Um Eingriff und Ausgleich miteinander verrechnen zu können, verwendet die Marktgemeinde Legau den "alten Leitfaden" (Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom 2012). Dadurch können die Ökokontomaßnahmen, welche in m^2 angeben sind, mit der erforderliche Ausgleichsfläche (m^2) verrechnet werden. Auf eine Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf der aktuelleren Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021) wird verzichtet, da dieser mit Wertpunkten rechnet.

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fassung 2012). Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 6.1 und 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Die Flächen grenzen im Norden und Westen nicht an bestehende Bebauung an und sind teilweise exponiert. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

9.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

9.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

9.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

9.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

9.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

9.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert

9.2.4.8 Aufgrund der o. g. Teilzuordnungen ergibt sich eine Gesamtzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

9.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).

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

- Im westlichen und südwestlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schafft.
- 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
- Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrand-

krankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

- Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 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.
- 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.
- 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.
- Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigen Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

9.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Aufgrund der o.g. Zuordnungen in

Verbindung mit den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld B I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 18.398 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 7.359 m².

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	**Feld**	**Kompensationsfaktor**	**Fläche (m²)**	**erforderliche Ausgleichsfläche (m²)**
Grünland/Planung WA (inkl. Verkehrsflächen, Grünflächen)	B I	0,4	18.398	7.359
Summe			**18.398**	**7.359**

9.2.4.12 Für den erforderlichen Ausgleich wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche Fläche der Fl.-Nrn. 54/3 auf der Gemarkung Hofs im Gemeindegebiet Leutkirch aus dem gemeindlichen Ökokonto des Marktes Legau zugeordnet. Es handelt sich dabei um Ökokontoflächen welche durch den Landschaftspflegeverband Unterallgäu e.V. geplant und angelegt wurden. Es sind insgesamt 4 Maßnahmen auf der Fläche durchgeführt worden. Zum einen die Anlage von Gehölzgruppen und einer Baumreihe zum anderen die Entwicklung von artenreichem Grünland wie auch artenreichen Altgras- und Staudensäumen.

9.2.4.13 Folgende Maßnahmen wurden auf der Fläche geplant und umgesetzt (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Maßnahme 1: Anlage von Gehölzgruppen aus Schwarzerlen und Weiden; Sicherung mit Wildschutzzaun. (Bereits Eingriff zugeordnet, gesamt 0,0475 ha)
- Maßnahme 2: Entwicklung von artenreichen Altgras- und Staudensäumen durch Anlage von Fünf 5,00 m breiten und im Mittel 20,00 m langen Initialstreifen mittels Einsaat mit im Übergangsbereich zur Wiese hohen Anteilen an Polygonum bistorta. Entwicklungsziel blütenreicher Staudenfluren (kein LRT) (keinem Eingriff zugeordnet, verfügbar)
- Maßnahme 3: Entwicklung von artenreichem Grünland durch Anlage von Fünf 5,00 m breiten und 20,00 m langen Initialstreifen mit Einsaat und darauffolgender Entwicklung der Gesamtfläche zum FFH-LRT 6510 „Arrhenatherion“ Typ 651L (mittlere bis nährstoffreiche Standorte) (keinem Eingriff zugeordnet, verfügbar)
- Maßnahme 4: Anlage einer Baumreihe aus 4 Spitzahorn und 4 Bergahorn mit Baumabstand von 12,00 m. (keinem Eingriff zugeordnet, verfügbar)

Für die Ökokontomaßnahmen auf den Flurstück Fl.-Nrn. 54/3 (Gemarkung Hofs / Gemeinde Leutkirch) stellt sich der Aktuelle Stand des Guthabens folgendermaßen dar.

Von der insgesamt 8.546 m² großen Fläche sind 7.930 m² auf das Ökokonto anrechenbar. Davon wurde bereits für den "Radweg Umweltstation" 475 m² (vgl. Maßnahme 1) vom Ökokonto entnommen und dem Eingriff zugeordnet. Damit verblieben auf dem Ökokonto noch 7.455 m² (ohne ökologische Verzinsung), die der Gemeinde zur Verfügung stehen. Der Ausgleichsbedarf für die vorliegende Planung beläuft sich auf 7.359 m². Nach Abzug des genannten Ausgleichsbedarf verblieben auf dem Ökokonto 163 m² Guthaben, die der Gemeinde für weitere Planungen zur Verfügung stehen.

9.2.4.14 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig durch die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen des gemeindlichen Ökokontos auf der Fl.-Nrn. 54/3 vollständig ausgeglichen.

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

9.2.5.1 Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine effiziente und flächensparende Wohnbebauung zu ermöglichen. Weiterhin kommt die Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB (s. Anlage 1) zu dem Ergebnis, dass die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung darstellen, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Marktgemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

9.2.5.2 Planungsalternativen: Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Westlich des Witzenberger Weges" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf in zwei Alternativen entwickelt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraum-strukturen gelegt. Die Alternative 1 sieht vorwiegende eine Einzelhausbebauung vor. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes sind vereinzelt Doppelhäuser vorgesehen. Bei der Alternative 2 folgt die Anordnung der Gebäudetypologie einem klaren Prinzip. Im Randbereich im Norden und Westen zur offenen Landschaft finden sich ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser, um einen Übergang zur umliegenden Landschaftsstruktur zu schaffen. Im südlichen Bereich der Planung können auch Doppelhäuser verwirklicht werden. Im zentralen Bereich der Planung ist eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Erschließung ist in beiden Fällen als Ringerschließung vorgesehen.

Die Entscheidung des Marktgemeinderates fiel auf die Alternative 2, da mit dieser Alternative mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Vor dem Hinter-

grund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden erscheint es dem Marktgemeinderat sinnvoll diese Alternative weiterzuverfolgen.

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

9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

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

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

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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

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

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

9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am nordwestlichen Siedlungsrand des Hauptortes Legau ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,85 ha.

9.3.3.2 Das Plangebiet wird im Süden durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Osten befindet der "Witzenberger Weg". Jenseits der Straße befindet sich eine Grünfläche und ebenfalls bestehende Wohnbebauung. Im Westen wird das Gebiet durch ein Gewässer 3. Ordnung und bachbegleitenden Gehölzstrukturen begrenzt. Der verrohrte Teil des Gewässers liegt nach Auskunft des Marktes Legau nördlich außerhalb des geplanten Baugebiets im gemeindlichen Wiesenweg auf der Fl. Nr. 423, Gemarkung Legau, (Schwärzerweg). Darüber hinaus schließt, ebenso wie nördlich des Plangebietes die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung durch die Ortsrandlage).

9.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt zum einen durch die großflächige Versiegelung beim Schutzgut Boden zum anderen durch die Ortsrandlage bei Schutzgut Landschaftsbild. Durch die Anlage von Grünflächen im Westen samt Pflanzungen sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze wird die Beeinträchtigung der Schutzgüter minimiert.

9.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 7.359 m² wird über das Gemeindliche Ökokonto abgedeckt. Für den erforderlichen Ausgleich wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche Fläche der Fl.-Nrn. 54/3 auf der Gemarkung Hofs im Gemeindegebiet Leutkirch aus dem gemeindlichen Ökokonto des Marktes Legau zugeordnet. Es handelt sich dabei um Ökokontoflächen welche durch den Landschaftspflegeverband Unterallgäu e.V. geplant und angelegt wurden. Es sind insgesamt 4 Maßnahmen auf der Fläche durchgeführt worden. Zum einen die Anlage von Gehölzgruppen und einer Baumreihe zum anderen die Entwicklung von artenreichem Grünland wie auch artenreichen Altgras- und Staudensäumen.

9.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird, die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Der Stadel bleibt erhalten und kann weiterhin als potenzielle Lebensstätte dienen.

Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Markt Legau)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Legau
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen der schriftlich durchgeführten frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im August und November 2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zur Raumordnung);des Landratsamt Unterallgäu, Bauwesen (Prüfung von Nachverdichtung, Ortsrandeingrünung); Landratsamt Unterallgäu, Immissionsschutz (zu Mindestabständen von Luftwärmepumpen); Landratsamt Unterallgäu, untere Naturschutzbehörde (zum Erhalt der Grünflächen im FNP, Ortsrandeingrünung im Norden, erhalt des Ortsprägenden Grünzug im Westen, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme bzgl. Abriss Stadel) Wasserwirtschaftsamt Kempten (zu Altlasten, Wasserversorgung, Grundwasserstände, Siedlungsentwässerung, Gewässer und Hochwasserschutz, den westlich verlaufenden Bachlauf (3.Ordung), Gewässerökologie) Bund Naturschutz Ortsgruppe Legau-Illerwinkel (zur Größe des Bebauungsplanes und Anwendung des §13b BauGB, Notwendigkeit eines ökologischen Ausgleichs, Leerständen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Westlich des Witzenberger Weges" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom

12.01.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen);

- Geotechnischer Bericht zum Baugebiet „Westlich des Witzenberger Weges“, Legau der fm geotechnik GbR mit der Projektnummer A2109006 in der Fassung vom 19.01.2022 (mit Baugrundschichtung, bautechnische Beschreibung, Bodenkennwerte und Bodenklassifizierung, Erdbebenklassifizierung, umwelttechnische Untersuchungen; Schicht- und Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten, Versickerungsmöglichkeiten sowie Gründung und baubegleitende Maßnahmen)
- Schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen Regierung von Schwaben (zur Raumordnung: Ermittlung der vorhandenen Potenziale, Angaben zum Bedarf); des Landratsamt Unterallgäu, untere Naturschutzbehörde (Eingriffe in das Landschaftsbild, Empfehlung der Anwendung des "Leitrades Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Ortrandeingrünung, Durchgrünung, Artenschutzmaßnahmen und verweis auf Stellungnahme vom 10.09.2021); Wasserwirtschaftsamt Kempten (zu Altlasten, Abfallwirtschaft, Wasserversorgung, Grundwasserstände, Siedlungsentwässerung, Gewässer und Hochwasserschutz, den westlich verlaufenden Bachlauf (3.Ordung), Gewässerökologie) Bund Naturschutz Ortsgruppe Legau-Illerwinkel (zu Ausgleichsflächen, Nachverdichtung, zentrales Heizwerk, Solarflächen, Fußgängerverbindung)

10 Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Marktgemeindegebiet umgesetzt.

10.1.1.2 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 Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

10.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen. Die Vorschrift zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern 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 Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

10.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft 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 entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der angrenzenden Bebauung.

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

10.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

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

10.2.1.2 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. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. 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.

11 Begründung – Sonstiges

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

11.1.1.3 Der Flächenerwerb für den Markt hat für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits stattgefunden. Der Markt beabsichtigt diese an geeignete Baubewerber*innen weiter zu veräußern. Die übrigen Grundstücke verbleiben in Privateigentum.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,85 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,58	85,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,22	11,9 %
Öffentliche Grünflächen	0,05	2,7 %

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: die kommunale Kläranlage der VG Illerwinkel

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zentrale Wasserversorgung des Marktes Legau

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Lechwerke AG

11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Unterallgäu

11.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer): Wird nachgereicht.

11.2.2.7 Der Markt beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (sog. Ablöseverträge).

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Anhang

11.3.1.1 Anlage 1: Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

11.3.2 Planänderungen

11.3.2.1 Bei der Planänderung vom 16.04.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 14.05.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.04.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 14.05.2024 enthalten):

- Verschieben der "Sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe" auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit
- Herausnahme der Flächen für Aufschüttungen unter Ziffer 2.26

- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung "Pflanzungen im Baugebiet" unter Ziffer 2.32
- Einfügung des Kapitels 3 "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB
- Anpassung der Höhenangabe bei der Freihaltung von Sichtfeldern unter Ziffer 4.8
- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz bei Gebäudeabriss unter Ziffer 6.16
- Hinweisliche Aufnahme von Sichtflächen für den fließenden Verkehr unter Ziffer 6.18
- Ergänzung des Hinweises zu Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser unter Ziffer 6.21
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz unter Ziffer 6.23
- Anpassung der Ergänzenden Hinweise um die Abfallentsorgung unter Ziffer 6.28
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Ergänzung des Umweltberichts
- Ergänzungen und Änderungen bei der Begründung
- Redaktionelle Ergänzungen

11.3.2.2 Bei der Planänderung vom 15.07.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 23.07.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.07.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 23.07.2024 enthalten):

- Redaktionelle Ergänzung einer Festsetzung zu Sichtflächen für den fließenden Verkehrs unter Ziffer 2.16
- Redaktionelle Ergänzung um einen Lageplan mit Zuordnung der Maßnahmen unter Ziffer 3.1
- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises zum Überflutungsschutz unter Ziffer 6.22

- Redaktionelle Ergänzungen und Änderungen bei den Hinweisen und der Begründung
- Redaktionelle Ergänzungen

Blick von Norden auf die Bestandsbebauung im Bereich des "Witzenberger Weg"

Blick von Osten auf das Plangebiet im vorderen Bereich des "Witzenberger Weg"

Blick von Südosten auf das Plangebiet

Blick von Süden auf das Plangebiet

Blick von Südwesten auf das Plangebiet

Blick von Westen auf das Plangebiet

13 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 19.11.2019. Der Beschluss wurde am 30.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 23.12.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 02.12.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.04.2022 bis 23 05 2022 (Billigungsbeschluss vom 07 04 2022; Entwurfsfassung vom 07.04.2022 , Bekanntmachung am 12.04.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.08.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 12.04.2022 (Entwurfsfassung vom 07.04.2022; Billigungsbeschluss vom 07.04.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

13.4 Überleitung auf das Regelverfahren

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zur Unanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hat der Marktgemeinderat des Marktes Legau das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan "Westlich des Witzenberger Weges" auf der Marktgemeinderatssitzung am 14.05.2024 zur Entwurfsfassung vom 16.04.2024 auf das Regelverfahren übergeleitet.

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 29.05.2024 bis 01.07.2024 (Billigungsbeschluss vom 14.05.2024; Entwurfsfassung vom 16.04.2024; Bekanntmachung am 23.05.2024) (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 21.05.2024 (Entwurfsfassung vom 16.04.2024; Billigungsbeschluss vom 14.05.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung 23.07.2024 über die Entwurfsfassung vom 15.07.2024.

Legau, den ....
(F. Abele, 1. Bürgermeister)

13.6 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Westlich des Witzenberger Weges" in der Fassung vom 15.07.2024 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 23.07.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Legau, den ....
(F. Abele, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Westlich des Witzenberger Weges" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Legau, den ....
(F. Abele, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am:	07.04.2023
Plan geändert am:	16.04.2024
Plan geändert am:	15.07.2024

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

Projektleitung	J. Tschechne
Landschaftsplanung	C. Beyrer
Immissionsschutz	D. Wolf
Artenschutz	M. Tonn

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. J. Tschechne)

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