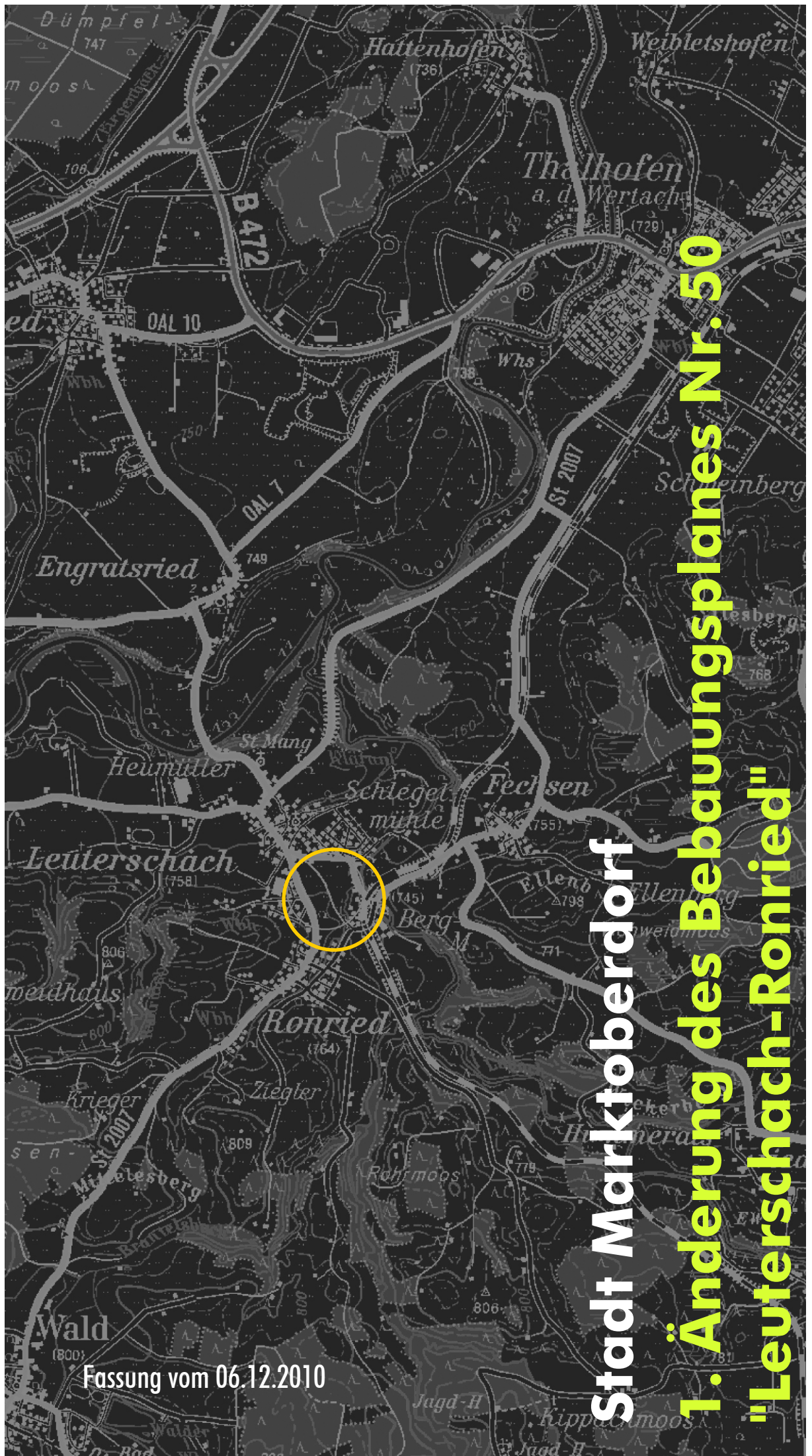


Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 06.12.2010



Stadt Marktoberdorf

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50
"Leuterschach-Ronried"**




Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|----|---|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2 | Typenschablonen | 4 |
| 3 | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung | 5 |
| 4 | 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) | 19 |
| 5 | Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung | 21 |
| 6 | Hinweise und Zeichenerklärung | 28 |
| 7 | Satzung | 34 |
| 8 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 36 |
| 9 | Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung | 60 |
| 10 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil | 70 |
| 11 | Begründung – Sonstiges | 73 |
| 12 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen | 76 |
| 13 | Begründung – Bilddokumentation | 77 |
| 14 | Verfahrensvermerke | 81 |

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BOV)

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte

| | Typ 1 | Typ 2 | Typ 3 |
|-----|--|---|---|
| PF | GRZ 0,30 Z II 0  | GRZ 0,34 Z II 0  | GRZ 0,60 Z III 0  |
| BOV | SD/PD/WD DN _{SD} 18 - 40° DN _{PD/WD} 8 - 32° | SD/PD/WD DN _{SD} 18 - 40° DN _{PD/WD} 8 - 32° | SD/PD/WD DN _{SD} 18 - 40° DN _{PD/WD} 8 - 32° |

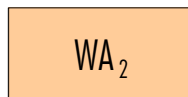
3.1

**Allgemeines Wohngebiet 1**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

3.2

**Allgemeines Wohngebiet 2**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

3.3

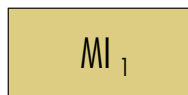
**Dorfgebiet**

Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8-9 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 5 BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.4

**Mischgebiet 1**

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im

Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.5

MI₂

Mischgebiet 2

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sind nicht zulässig. Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.6 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

3.7 **Überschreitung der Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA₁ und WA₂)**

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

3.8 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

3.9 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

3.10 FH m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bzw. von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

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

3.11 o

Offene Bauweise

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

3.12



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

siehe Typenschablonen)

3.13



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

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

3.14



Baugrenze

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

3.15 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
- Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,00 m und zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitfläche einen Mindestabstand von 2,00 m wahren;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- selbstständige thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind grundsätzlich unzulässig;
- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen: zulässig, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen.

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

3.16



Flächen für den **Gemeinbedarf**; hier **Schule**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.17



Flächen für den **Gemeinbedarf**; hier **kulturellen Zwecken dienende Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.18



Flächen für den **Gemeinbedarf**; hier **Feuerwehr**, auf diesen Flächen ist Parken ausschließlich für feuerwehreigene Fahrzeuge zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO, Nr. 4.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.19



Flächen für den **Gemeinbedarf**; hier **Parken für Angehörige der Feuerwehr**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO, Nr. 4.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.20



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig. Zulässig sind ausschließlich die Nutzungen Carports und nicht-überdachte Stellplätze.

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

3.21



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispiel-

haft aus der Planzeichnung).

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

3.22



Verkehrsflächen

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

3.23



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Dorfplatz

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

3.24



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

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

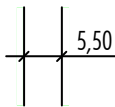
3.25



Einzelner Stellplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

3.26



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)

3.27



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

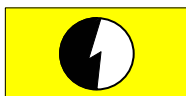
3.28



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

3.29



Versorgungsanlagen für Elektrizität; hier Trafostation

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

3.30



Entsorgungsanlagen für **Abfall**; hier **Wertstoff-Insel**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.31 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.32 **Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete**

Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die geplante Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Schmutzwasserkanalisation ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen) auf dem jeweiligen Grundstück auf dem es anfällt durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen.

Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung über vorgeschaltete Absetzschächte sind unzulässig.

In den Bereichen, in denen eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.33



Öffentliche **Grünfläche als Obstwiese**

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

3.34



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

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

3.35



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts (erste Mahd nicht vor Ende Juni) extensiv zu pflegen und entsprechend der Planzeichnung mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.36 **Bodenbeläge in den Baugebieten**

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser

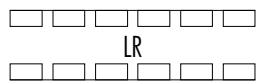
Planung zulässigen

- Produktionsablaufes
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- Verarbeitens oder Umlagerens von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.37



Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Marktoberdorf zur Errichtung und Unterhaltung von Abwasserkanälen

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

3.38

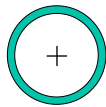


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Kreisstraße OAL 23 abgewandten Gebäudeseite zu orientieren (nach Osten).
- Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschossen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.

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

3.39



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. In dem Straßenbegleitgrün entlang der OAL 23 ist eine Reihe aus insgesamt 32 Stiel-Eichen (*Quercus robur*; mind. H, 3 x v., m. B., StU 16-18) zu pflanzen.

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

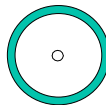
3.40



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.41



Zu pflanzender Baum, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.42



Zu pflanzender Obstbaum, variabler Standort; es sind ausschließlich regionaltypische Sorten als Hochstamm (Kronenansatz bei mind. 1,80 m Höhe) zu verwenden.

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

3.43



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.44 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.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Die öffentlichen Grünflächen als Obstwiese sind entsprechend der Planzeichnung mit Obstbäumen zu bepflanzen und durch max. dreischürige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|--------------|---------------------|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Sand-Birke | Betula pendula |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Winter-Linde | Tilia cordata |

Bäume 2. Wuchsklasse

| | |
|----------------|------------------|
| Obsthochstämme | |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

Sträucher

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnlicher Hasel | Corylus avellana |
| Europäisches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

3.45 Pflanzungen in den Baugebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- In den Wohngebieten ist pro 400 m², in den Dorf- und den Mischgebieten pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf diese Pflanzgebote angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|---------------|----------------------------|
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Birke | <i>Betula spec.</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Walnussbaum | <i>Juglans regia</i> |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> |

Bäume 2. Wuchsklasse

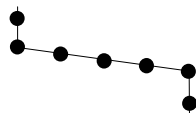
| | |
|-----------------|-------------------------|
| Obsthochstämme | |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Trauben-Kirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |

Sträucher

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | Corylus avellana |
| Europäisches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Echter Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Wilde Stachelbeere | Ribes uva-crispa |
| Kriech-Rose | Rosa arvensis |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Hecht-Rose | Rosa glauca |
| Zimt-Rose | Rosa majalis |
| Bibernell-Rose | Rosa pimpinellifolia |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Apfel-Rose | Rosa villosa |
| Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Roter Holunder | Sambucus racemosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.46



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

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

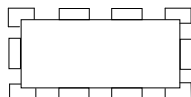
3.47



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" der Stadt Marktoberdorf.

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

3.48



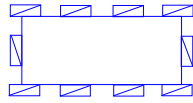
Bereich der Änderung des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" (Fassung vom 01.10.2007, rechtsverbindlich seit 10.12.2007) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch

diese Bebauungsplanänderung ersetzt.

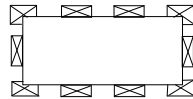
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

3.49



Grenze des Bereiches der **1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried"** der Stadt Marktoberdorf

3.50



Grenze des einfachen Bebauungsplanes im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" der Stadt Marktoberdorf; in dem gekennzeichneten Bereich sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt.

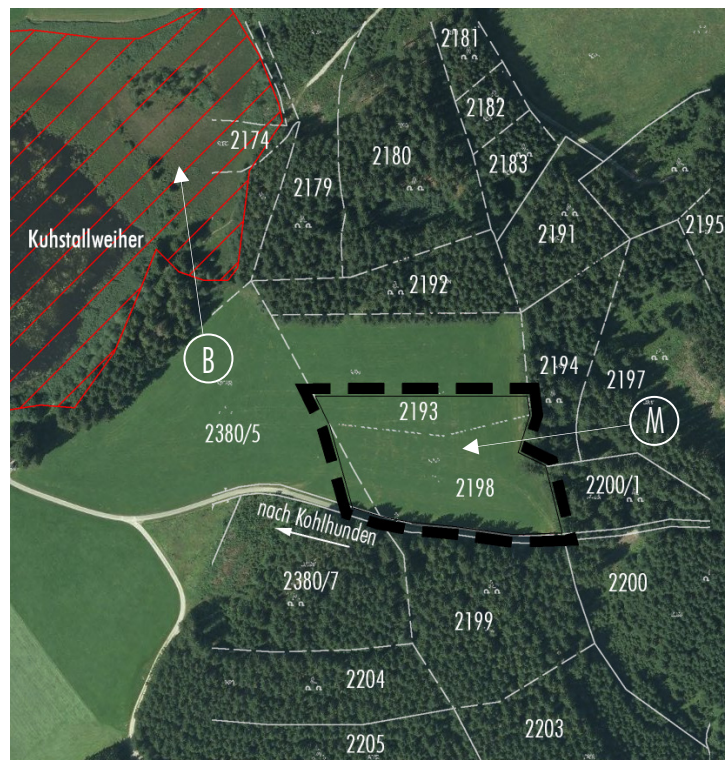
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

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)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 2193 (Teilfläche), 2198 und 2380/5 (Teilfläche) der Gemarkung Marktoberdorf (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Entwicklungsziel: Extensivwiese
(Glatthaferwiese auf mineralischem Untergrund)



Bestehende Biotopflächen



Entwicklungs-Maßnahmen:

Anlage einer Waldrandbegrünung in einem 10-15 m breiten Streifen entlang des Waldes im Osten

Auf der übrigen Fläche:

- Verzicht auf die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln (Einzelbekämpfung Ampfer zulässig)
- Aushagerungsmahd in den Jahren 2010 bis Ende 2014 mit Abtransport des Mahdguts (Mahd so oft wie möglich, um der Fläche möglichst viele Nährstoffe zu entziehen)
- Mahd in den Jahren 2015 bis Ende 2019; zweischürige Nutzung (1. Mahd ab Anfang Juni, 2. Mahd im September bei günstiger Witterung) mit Abtransport des Mahdguts; 3. Mahd und/oder andere Nutzung nur mit Zustimmung der UNB
- Sollte 2019 das Entwicklungsziel nicht erreicht sein, ist die Fläche weiterhin auszumagern bzw. u.U. in Absprache mit der UNB das Entwicklungsziel zu ändern. Nach Erreichen des Bestandszieles soll eine zweischürige Nutzung mit Abtransport des Mahdguts der Bestandserhaltung dienen.

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

- 5.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 5.2 **Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 5.3 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.
Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) und Garagen andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.4 **SD/PD/WD** **Dachform** alternativ Satteldach oder Pultdach oder Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig);
Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75% aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen;
Für die Dachform Satteldach gilt folgende Maßgabe:
Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt;
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

5.5 DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.

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

5.6 **Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

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

5.7 **Ausnahmen von den Vorschriften zu den Dachformen und Dachaufbauten**

Ausnahmen zu den Vorschriften zu den Dachformen bzw. zu Teilen dieser Vorschriften können zugelassen werden

- bei zulässigerweise errichteten Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Planung bereits ausgeführt oder überwiegend ausgeführt waren bzw.

- bei Vorhaben, für die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Planung eine bauaufsichtliche Genehmigung bzw. genehmigte Bauvoranfrage (letztere mit konkreter Darstellung von auf die Vorschriften bezogen relevanten Gebäude-Elementen) vorlag,

sofern die Einhaltung der Vorschriften

- wesentliche bautechnische oder gestalterische Nachteile oder
- wesentliche Erschwernisse bei der Verwirklichung von sinnvollen Grundriss-Lösungen oder
- wesentliche Erschwernisse in Bezug auf die Erschließbarkeit oder grundsätzliche Nutzbarkeit der Gebäude

zur Folge hätte. In jedem Fall muss eine dem Ortsbild angemessene, ruhige Gesamtgestaltung der Gebäude im Sinne der o.g. Vorschriften gewährleistet bleiben.

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

5.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer.

Pulldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 8-17° sind entweder zu begrünen oder mit Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) mit Ausnahme von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) einzudecken.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

- 5.9 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.10 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind ausschließlich auf den Dächern baulicher Anlagen zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu errichten. Selbstständige thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind grundsätzlich unzulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.11 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Diese Anlagen sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu errichten.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.12 Geländeveränderungen in den Baugebieten** Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
 - Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
 - max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 1,00 m und für Gelände-Auftrag 1,25 m
- Die erforderlichen Geländeveränderungen zur Unterbringung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig an-

steigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.13 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

| Wohnungsgröße (WoFIV) | Stellplätze hierfür |
|---|----------------------------|
| kleiner 30 m ² | 1,0 |
| 30 m ² bis (kleiner) 50 m ² | 1,5 |
| ab 50 m ² | 2,0 |

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

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

5.14 Stauraum vor Garagen

Bei Garagenzufahrten 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)

5.15 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände 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 zurück zu versetzen.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete

sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und
- Schiebetore und Schranken sind im Zufahrtbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche


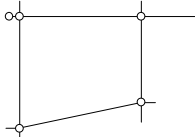
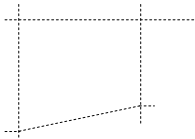
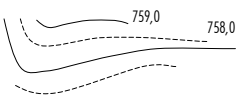
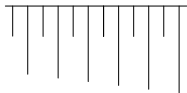

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

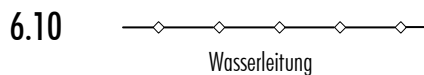
- 5.16 Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁)** Freistehende Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 15 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 5.17 Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂)** Freistehende Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 8 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 5.18 Werbeanlagen im Dorfgebiet (MD) und in den Mischgebieten (MI₁ und MI₂)** Freistehende Werbeanlagen im Dorfgebiet (MD) und in den Mischgebieten (MI₁ und MI₂) dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m² (pro einzelne Anlage) überschrei-

MI₂)

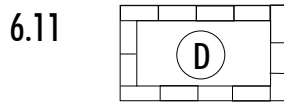
ten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10% der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 6.4 Nr.;.....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);
- 6.5 1533 **Bestehende Flurnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung);
- 6.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);
- 6.7  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung);
- 6.8 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 6.9  **Haupt-Elektrizitätsleitungen** oberirdisch, hier 20 kV-Leitung der LEW Netzservice GmbH (siehe Planzeichnung); im Zuge anstehender Baumaßen wird diese Leitung verlegt;



Haupt-Wasserleitungen unterirdisch der Stadtwerke Marktoberdorf (siehe Planzeichnung); im Zuge anstehender Baumaßen wird diese Leitung verlegt;



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, außerhalb des Geltungsbereiches; hier: Mittelalterlicher Burgstall (Nummer D-7-8229-0037)

6.12 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz**

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten" 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 mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus 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 Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

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.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

6.13 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.

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

6.14 Baugrund und Kellergeschosse

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausge-

gangen werden. Die Untergrunderkundungen der GeoUmweltTeam GmbH vom 07.09.2010 und die Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft vom 09.06.2008 kommen zu dem Ergebnis, dass der Baugrund sich im südlichen Plangebiet, innerhalb und südlich der Geländeerhöhung nicht zur Errichtung von Kellergeschossen eignet. Auf Grund des hier anliegenden Felses ist deswegen sowohl auf Kellergeschosse, als auch Versickerungsanlagen zu verzichten. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

6.15 Ergänzende Hinweise

Die überplanten Flächen liegen in räumlicher Nähe zu einem mittelalterlichen Burgstall. Als Bodendenkmal (Nummer D-7-8229-0037) stellt dieser Burgstall ein außerordentlich hochwertiges Kulturgut dar. Dem Verdacht, dass die im Plangebiet liegende Erhebung ebenfalls für den Bodendenkmalschutz relevant sein könnte, wurde durch Schürfungen nachgegangen. Der Verdacht hat sich nicht erhärtet.

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

In den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Stadt Marktoberdorf vor, die Entleerung der Müllbehälter gesam-

melt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

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

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

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

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

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

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

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

Die kreisstraßenseitige Anbringung von Werbeanlagen ist nur mit Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung möglich und nur dann zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

6.16 Plangenaugigkeit

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

6.17 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 06.12.2010.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 2193 (Teilfläche), 2198 und 2380/5 (Teilfläche) der Gemarkung Marktoberdorf.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 06.12.2010. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" wird die Begründung vom 06.12.2010 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 01.10.2007, rechtsverbindlich seit 10.12.2007) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" handelt es sich in einem eigens gekennzeichneten Teilbereich (im nördlichen Plangebiet) um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3

BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieses räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie im Übrigen nach § 34 BauGB.

§5 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.

§6 In-Kraft-Treten

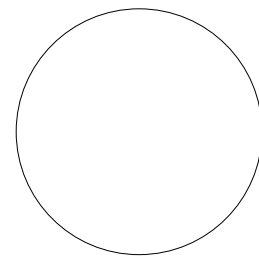
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" im Wege der Berichtigung angepasst.

Marktoberdorf, den

.....
(Herr Bürgermeister Himmer)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" werden im östlichen Plangebiet entlang der Kreisstraße OAL 23 Mischgebiete (MI₁ und MI₂), im Norden ein Dorfgebiet (MD) und Gemeinbedarfsflächen und im östlichen Teil des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA₁ und WA₂) festgesetzt.
- 8.1.1.2 Der Planbereich befindet sich zwischen den Ortsteilen Leuterschach und Ronried östlich der Kreisstraße OAL 23. Im Norden bezieht er bereits bebaute Flächen ein, im übrigen Bereich handelt es sich um eine gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- 8.1.1.3 Für den Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" (rechtsverbindlich seit 10.12.2007), der hiermit geändert wird. Dieser bestehende Bebauungsplan soll aus folgenden Gründen geändert werden: Erstens ist die Planung gegenwärtig wegen der kostenträchtigen Erschließung und wegen Konflikten mit dem Erschließungsbeitragsrecht nicht umsetzbar. Zweitens geht der bestehende Bebauungsplan unzureichend auf die vorhandene Topografie ein. Drittens soll das Gebiet ohne den im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwall entwickelt werden.
- 8.1.1.4 Überörtliche Planungen stehen der Bauleitplanung nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan stellt im betreffenden Bereich Wohnbaufläche (Planung) dar und stimmt damit nicht komplett mit der vorliegenden Planung überein. Der Flächennutzungsplan wird daher im betroffenen Bereich im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Andere Standorte kamen für die vorliegende Planung nicht in Frage, da der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ermöglicht werden soll.
- 8.1.1.5 Die grundsätzlichen Zielsetzungen der Planung sind im Wesentlichen Wohn- und Mischnutzung in dem Gebiet zu verwirklichen und die von der Kreisstraße OAL 23 ausgehende Lärmproblematik zu lösen. Hierzu wird eine dem umgebenden Bereich entsprechende gemischte Nutzungsstruktur entlang der Kreisstraße OAL 23 angestrebt.
- 8.1.1.6 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden insgesamt fünf unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. In der Zusammenführung der ersten 4 Alternativen wurde schließlich eine fünfte Alternative erarbeitet und der Bebauungsplanung zu Grunde gelegt.
- 8.1.1.7 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die bestehende Bebauung im Norden, Westen und Süden zu ergänzen, die Ortschaften Leuterschach und Ronried durch ein attraktives Wohngebiet zu verbinden und sie durch neue öffentliche Grünflächen und Wegebeziehung zu bereichern.

Im Wesentlichen besteht das Gebiet aus Wohnnutzungen, die als Einzel- und Doppelhäuser umgesetzt werden können. Die Bebauung reagiert auf die landschaftliche Situation und hält Böschungen und den flachen Hügel im Süden der Fl.-Nr. 1553 von Bebauung frei. Im Osten hält die Bebauung einen Abstand von 12 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße ein, um erstens schallschutztechnischen und zweitens straßenverkehrlichen Vorgaben gerecht zu werden.

- 8.1.1.8 Die Nutzungsarten sind von Osten nach Westen abgestuft. Die Mischgebiete (MI₁ und MI₂) und das Dorfgebiet (MD) befinden sich im Norden und entlang der Kreisstraße OAL 23. Es wird dabei zwischen zwei Mischgebieten unterschieden, wobei im Mischgebiet 2 (MI₂) Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist, da sich diese Bereiche besonders gut für gewerbliche Nutzungen eignen. Nach Osten hin folgt das allgemeine Wohngebiet 1 (WA₁), welches einen breiten Zulässigkeitsrahmen bietet. Das Gebiet wird im Osten abgegrenzt durch das allgemeine Wohngebiet 2 (WA₂), welches das Wohnen beeinträchtigende Nutzungen weitgehend ausschließt.
- 8.1.1.9 Die örtlichen Bauvorschriften sind im Sinne der Bauherrschaft weit gefasst und beschränken sich auf wenige für die städtebauliche Erscheinung grundlegende Vorschriften. Diese betreffen im Wesentlichen die Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Materialien und Farben, Geländeänderungen und Werbeanlagen. Geologisch teilt sich das Gebiet in zwei gesondert zu betrachtende Bereiche auf. Im Norden eignet sich der Baugrund sowohl zur Errichtung von Kellergeschossen, als auch zur Versickerung von Niederschlagswasser. Im Süden steht eine Felsrippe im Untergrund an, weswegen eine Versickerung nicht möglich ist und die Realisierbarkeit von Kellergeschossen im Einzelfall geprüft werden muss. Niederschlagswasser wird im nördlichen Teilbereich vor Ort versickert und im südlichen Teilbereich der städtischen Regenwasserkanalisation zugeführt.
- 8.1.1.10 Zur Eingrünung des Gebietes ist im zentralen Bereich die Pflanzung einer Obstwiese vorgesehen, welche die hier vorhandene natürliche Geländeerhebung erlebbar bleiben lässt. Die Eingrünung des neuen Ortsrandes ist durch eine weitere Grünfläche im Bereich der östlich anschließenden Böschung gesichert. Diese Grünfläche, die gleichzeitig als interne Ausgleichsfläche dient, ist mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Dem Bebauungsplan wird zudem eine externe Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 2193, 2198 und 2380/5 der Gemarkung Marktoberdorf zugeordnet (Extensivwiese östlich des "Kuhstallweiher").
- 8.1.1.11 Die Erschließung des Gebiets erfolgt über drei Erschließungs-Straßen von Osten her. Im Gebiet werden Gemeinbedarfsflächen für ein neues Feuerwehrgebäude, Parkplätze für Feuerwehrangehörige, die bestehende Mehrzweckhalle und die bestehende Schule festgesetzt. Außerdem ist im Bereich zwischen dem Feuerwehrhaus und der Mehrzweckhalle ein Dorfplatz vorgesehen.
- 8.1.1.12 Auf den von der Kreis-Straße OAL 23 ausgehenden Lärm wird mit einer Reihe an Maßnahmen reagiert. Die Bebauung wird in diesem Bereich von der Straße abgerückt. Zudem sind Orientierungsfestsetzungen getroffen und die weniger konfliktträchtige Mischnutzung vorgesehen. Zusätzlich wird beim aktuellen Ausbau der Straße ein geräuschärmerer Asphaltbelag verwendet.
- 8.1.1.13 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Um-

weltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung des § 1a BauGB ist jedoch erforderlich, da die festgesetzte zulässige Grundfläche den in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 genannten Grenzwert von 20.000 m² überschreitet.

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches, ursprüngliche Festsetzungen

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich zwischen den beiden Ortschaften Leuterschach und Ronried östlich der Kreisstraße OAL 23.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Westen entlang der bestehenden Kreisstraße OAL 23, grenzt im Süden an das bebaute Grundstück mit der Fl.-Nr. 1532/3, verläuft entlang der Hangkante von Süden bis in den Osten. Der Geltungsbereich grenzt das Grundstück mit der Fl.-Nr. 79 aus und schließt das nördlich an die Freifläche angrenzende Dorfgebiet mit ein. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 7,40 ha. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die Kreisstraße OAL 23 die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 17, 17/6, 19, 72/2, 72/3, 72/4, 72/10 (Teilfläche), 73, 73/2, 73/3, 73/4, 74, 74/2, 75, 75/2, 75/3, 75/5, 75/6, 75/7, 76, 76/1, 77, 116/2 (Teilfläche), 154/4 (Teilfläche), 154/8 (Teilfläche), 1510, 1529/2 (Teilfläche), 1532, 1533 (Teilfläche), 1552, 1552/1, 1553 (Teilfläche), 1554 und 1558.

8.1.2.3 Der hiermit überplante rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" (Fassung vom 07.10.2007, rechtsverbindlich seit 10.12.2007) wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" fast flächendeckend überlagert. Wesentliche Bestandteile des ursprünglichen Bebauungsplanes stellten zwei neue Zufahrten von der Kreisstraße OAL 23, ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m entlang dieser Straße und ein Dorfplatz im Norden dar. Der Plan setzt im nördlichen Teil des Plangebiets eine Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,40 (in einem Teilbereich 0,30) und einer Geschossflächenzahl von 0,80 (in einem Teilbereich 0,60) sowie im restlichen Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,50 (in einem Teilbereich 0,35) fest. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Weiterhin werden Regelungen über die zulässige Dachform und Firstrichtungen getroffen. Im östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" sowie entlang des Lärmschutzwalls sind Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Ausgleichsflächen festgesetzt.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen geprägt.

8.2.1.2 Im überwiegenden Teil des überplanten Bereiches befinden sich keine Gebäude. Im Norden bezieht das Plangebiet jedoch einen Teil des Ortskerns von Leuterschach und damit eine Reihe hochwertiger Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter mit ein. Zu nennen ist unter anderem der bestehenden landwirtschaftliche Hof in der Mühlobstraße.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist im Zentrum des Plangebiets eine Erhebung mit einer Gesamthöhe von etwa 3 m auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind jedoch nahezu eben. Der südliche Teil des Plangebiets fällt von Westen nach Osten hin um etwa 7 Meter ab. Im Südwesten besteht eine Geländeneigung von etwa 8 %. Hier befindet sich eine Geländeformation, die auf eine Felsrippe im Untergrund schließen lässt. Südlich und östlich schließt eine markante Böschung mit einem Höhenversatz von etwa 10 m an das Plangebiet an.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Für den überplanten Bereich besteht ein Bebauungsplan (rechtsverbindlich seit 10.12.2007). Dieser Bebauungsplan setzt im Norden des Plangebiets ein Dorfgebiet (MD) und im restlichen Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Als Lärmsschutzmaßnahme zur Kreisstraße OAL23 sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan einen Lärmschutzwall vor. Am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets sind Ausgleichsflächen und im Norden ein Dorfplatz festgesetzt.

8.2.2.2 Die Stadt Marktoberdorf ändert diesen Bebauungsplan im Wesentlichen aus drei Gründen. Auf Grund des hohen Erschließungsaufwandes durch die kleinteiligen Erschließung ist die bestehende Planung kaum umsetzbar. Außerdem ist der festgesetzte Lärmschutzwall von der Stadt nicht gewünscht, da er negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Ortsentwicklung hat. Drittens geht der Bebauungsplan unzureichend auf die bestehende Topografie und die im Plangebiet liegende Erhebung ein. Da die Stadt weiterhin eine Entwicklung des Gebiets anstrebt um den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken erwächst der Stadt ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.2.3 Die Ausweisung der Wohnflächen geht mit der Ausweisung und Bereitstellung von gemischten Bauflächen einher. Durch die Ausweisung des Baugebietes "Leuterschach-Ronried" wird der Forderung einer Verknüpfung von einem entsprechenden Angebot an Wohnungen mit Arbeitsplätzen nachgekommen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bay-

ern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
- A I 1.3/
Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll";
- A I 2.1 Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkungen beachtet werden. [...] Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- A I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- A I 4.4.1 Bei der zentralörtlichen Versorgung soll ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard in zumutbarer Entfernung geschaffen und vorgehalten werden.
- A II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
- A II 2.1.1 Zentrale Orte sollen
 - als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
 - als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
 - die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
 - mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,

- kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
- die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen
- A II 2.1.2.1 Die Zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip weitestgehend gesichert werden.
- A II 2.1.2.2 Die Sicherstellung und der Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen sollen an der Tragfähigkeit des Verflechtungsbereichs des Zentralen Ortes bemessen werden. Im ländlichen Raum soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.
- A II 2.1.3.2/ Bestimmung als Mittelzentrum
Strukturkarte
- A II 2.1.7 Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. [...] Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.
- A II 3/ Struktur- Entwicklungsachsen Kempten-München und Marktoberdorf-Augsburg; Ent-
karte wicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B I 1.2.2 Als Träger der natürlichen Bodenfunktionen sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (Geotope) sollen die Böden gesichert und - wo erforderlich - wieder hergestellt werden. Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.
- B II 1.1.2.1 Durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen sollen die einzelnen Teilräume Bayerns als Industriestandorte gesichert und in allen Regionen die Investitions- und Innovationsfähigkeit des verarbeitenden Gewerbes weiter verbessert werden.

- B II 1.1.3.1 Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.

- B II 1.2.1.1 Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.

- B II 1.3.1/
Karte "Tourismusgebiete" Im Tourismusgebiet 10 "Ostallgäu" soll der Urlaubstourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiter entwickelt werden. [...]

- B II 2.1 Der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe soll gesichert werden. Unternehmensgründungen, Unternehmensnachfolge und Kooperationen sollen erleichtert werden.

- B II 4.1 In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

- B III 5.1.6 Historische Ortskerne der Dörfer und Städte sollen unter Wahrung ihrer städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Bausubstanz dauerhaft gesichert werden.

- B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B VI 1.3 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...]

- B VI 1.5 Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für
 - besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie

- landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
- Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

- B VI 3 Die Städte und Dörfer, vor allem die Innenstädte und Ortszentren, sollen als Träger teilräumlicher Entwicklungen auf der Grundlage ganzheitlicher Konzepte in ihrer Funktion, Struktur und unverwechselbaren Gestalt erhalten, erneuert und weiter entwickelt werden.

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

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- A II 2.3.2.9 Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang [...] der Oberen Argen und der Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 2.1.1 Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die

- gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.
- B III 5.2 Die Wander-, Radwander- und Reitwege sollen weiter vernetzt, qualitativ verbessert und bei Bedarf ergänzt werden.
 - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
 - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
 - B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohneinheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.
- 8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 14 "Moore der Lechvorberge" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft östlich des Plangebiets.
- 8.2.3.5 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen nördlich der Mühlobstraße werden hierin überwiegend als Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche und südlich der Mühlobstraße als Wohnbaufläche (geplant) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben im Wesentlichen durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). In Teilbereichen stimmen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht überein. Dabei handelt es sich um das im Norden befindliche Dorfgebiet (MD), die südlich der Mühlobstraße befindliche Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und für das Parken von Feu-

erwehrangehörigen sowie das entlang der OAL23 befindliche Mischgebiet (MI). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung in diesen Punkten entsprechend angepasst.

- 8.2.3.6 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft keine weiteren Vorgaben.
- 8.2.3.7 Es wurden keine unterschiedlichen Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen, da der bestehende Bebauungsplan Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" geändert und damit an zukünftige Erfordernisse angepasst werden soll. Als Wohn- und gemischte Baufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie vorhandene Erschließungsanlagen aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er durch die Neuplanung unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 8.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal "Mittelalterlicher Burgstall". Zum Umgang mit Bodendenkmälern ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
- 8.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in den Ortsteilen Leuterschach und Ronried der Stadt Marktoberdorf geprüft, da es sich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt.
- 8.2.4.2 Der Standort eignet sich aus verschiedenen Gründen für die vorgesehenen Nutzungen. Die Fläche erstreckt sich entlang der Kreisstraße OAL23 und lässt sich über diese erschließen. Im Norden, Westen und Süden schließt die Planung an die bestehende Bebauung und ergänzt diese. Im Südosten grenzt eine signifikante Hangkante an das Plangebiet. Durch die Planung wird die Erlebbarkeit dieser landschaftlich interessanten Situation gesteigert.
- 8.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf landschaftliche, verkehrsplanerische und immissionsschutzfachliche Aspekte hingewiesen. Landschaftlich sind der bestehende Hügel und die Hangkante durch die Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die Kreisstraße OAL23 zum Zeitpunkt der Planung im Ausbau begriffen. Diesen Ausbau gilt es in der Planung zu berücksichtigen. Immissionsschutzfachlich gilt es Beeinträchtigungen von der Kreisstraße OAL23 und von dem geplanten Feuerwehrhaus zu berücksichtigen.

tigten.

- 8.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und gleichzeitig ein Wohngebiet zu entwickeln, dessen Qualitäten auch den umliegenden Wohnquartieren dienen.
- 8.2.4.5 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 hochwertige Situation zu beeinträchtigen. Die geplante Wohnbebauung soll ergänzt werden durch einen an der OAL 23 gelegenen, gemischt genutzten Bereich.
- 8.2.4.6 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke nach Möglichkeit ausgewogen und in Anlehnung an den Zustand vor Aufstellung dieses Bebauungsplan zu gestalten.
- 8.2.4.7 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 8.2.4.8 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht in weiten Bereichen den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). In diesen Bereichen regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO). Lediglich im nördlichen Planbereich (nördlich der Mühlobstraße) handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.
- 8.2.4.9 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - Die zulässige Grundfläche liegt bei 25.123 m² und folglich unter 70.000 m².
 - Da die Grundfläche über 20.000 m² liegt, ist im Vorfeld dieser Planung eine Vorprüfung des Einzelfalls erarbeitet worden. Diese hat ergeben, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des

§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eingehalten.

- 8.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienten als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.
- 8.2.4.11 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Die Bebauungsplanänderung stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Sie regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend. Lediglich im Bereich der Kreisstraße OAL 23 bleibt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" hinter dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes zurück.

8.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 8.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden fünf unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. In einem ersten Schritt wurden drei Alternativen dargestellt. Diese Alternativen unterscheiden sich im Wesentlichen bezüglich des Umgangs mit der bestehenden Topografie und der Lage des Dorfplatzes. Außerdem ist die innere Erschließung in den drei Alternativen unterschiedlich organisiert. Die Stadt Marktoberdorf hat beschlossen, die Alternative 2 bezüglich der Lage des Dorfplatzes sowie die Alternative 1 bezüglich der Erschließung des Gebiets und der Durchgrünung und Durchwegung weiterzuführen. Die daraus resultierende Alternative 4 wurde mangels Grundstücksverfügbarkeit für den Dorfplatz im Norden angepasst. Schließlich wird die Alternative 5 der Bebauungsplanung zu Grunde gelegt.
- 8.2.5.2 Diese Alternative sieht die Entwicklung von drei Bauabschnitten über drei Zufahrten von der OAL 23 vor. Im Zentrum wird das Plangebiet von Westen nach Osten von einer Grünfläche durchzogen. Die Fuß- und Radwegeverbindungen bieten Anknüpfungen an das örtliche System und erweitern dieses. Dadurch wird gewährleistet, dass die Entwicklung des Gebietes auch für die ortsansässige Bevölkerung einen Mehrwert bereitstellt. Die Erschließung ist ansonsten wirtschaftlich organisiert und bietet die Möglichkeit das Baugebiet im Nordosten zu erweitern. Als Bautypen sieht die Alternative 5 überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vor, die vorwiegend in Ost-West-Richtung ausgerichtet sind.

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab die bestehende Bebauung im Norden, Westen

und Süden zu ergänzen und die Ortschaften Leuterschach und Ronried durch ein attraktives Wohngebiet zu verbinden.

- 8.2.6.2 Das Gebiet weist im Wesentlichen vier in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Grundstücksreihen auf. Die westliche Reihe verläuft entlang der OAL 23. Der Erschließung erfolgt jedoch ausschließlich aus dem Gebiet. Da hier ein Mischgebiet (MI) realisiert wird, werden auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Aus schallschutztechnischen Gründen müssen die Gebäude 15 m von der Straßennachse der OAL 23 abgerückt stehen. Das nördliche Plangebiet ist ein Bestandsgebiet. Hier wird durch die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) und entsprechende Baugrenzen die Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung ermöglicht. Südlich der Mühlobstraße wird überwiegend Wohnbebauung festgesetzt. Hier wurde darauf geachtet, dass sich die Gebäude möglichst günstig nach Süden hin ausrichten lassen. Darüber hinaus verfügt das Plangebiet über ausreichend öffentliche Grünflächen. Entlang der OAL 23 ist ein Grünstreifen vorgesehen, der der Umsetzung einer Allee dient. Weitere im Baugebiet geplante Freiflächen ergeben sich aus der Notwendigkeit, exponierte Teilbereiche (Kuppen, Hänge) von einer Bebauung frei zu halten. Sie tragen zur Gliederung des Baugebietes bei und schaffen hochwertige Bereiche des Wohnumfeldes. Von der OAL 23 im Westen bis hin zur Hangkante im Osten erstreckt sich im Zentrum des Plangebietes ein Grünstreifen. Entlang der Hangkante im Südosten ist ebenfalls eine Grünfläche vorgesehen. Neben der o.g. Einbindung in die umliegende Siedlungs- und Grünstruktur ist die Ausbildung eines zentralen Dorfplatzes südlich der Mühlobstraße für das Entwurfs-Prinzip maßgebend. Als multifunktionale Fläche dient dieser als Begegnungsbereich für die Bevölkerung. Er wird durch ein neu zu bauendes Feuerwehrhaus ergänzt.
- 8.2.6.3 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Grundstücke so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Deren Anordnung folgt dem Höhenverlauf, so dass die Gebäude weitestgehend parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet werden können. Durch die das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäudeorientierungen) wird gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Im Randbereich des geplanten Wohngebietes wird auf eine überwiegend traufständige Anordnung der Gebäude zu Gunsten einer auf die jeweilige Situation hin bezogenen Anordnung verzichtet. Die so geschaffenen Blickbeziehungen in Verbindung mit einer lebendigen Ortsrand-Situation schaffen einen organischen Übergang zwischen bebauten Bereichen und freier Landschaft.
- 8.2.6.4 Die geplanten Grünflächen reagieren auf die vorhandene Topografie und machen diese für die Bewohner erlebbar. Die Flächen sind als multifunktionale Zonen vorgesehen, d.h. es soll eine Mehrfachnutzung in Form eines Kinderspielplatzes, eines Naherholungsbereiches für alle Generationen und eine Einbeziehung in die Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB stattfinden.
- 8.2.6.5 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine Aus-

richtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke ist möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.7.1 Für den nördlichen Bereich ist ein Dorfgebiet (MD), im Zentrum ein allgemeines Wohngebiet (WA) und entlang der Kreisstraße OAL 23 ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen ist eine Zonierung innerhalb des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes eingearbeitet.

Innerhalb des Mischgebietes (MI) ist eine Gliederung in ein Mischgebiet 1 (MI₁) und ein Mischgebiet 2 (MI₂) vorgenommen. Diese Zonierung ist aus unterschiedlichen Gründen sinnvoll. Einzelne Bereiche, die wegen ihrer Lage zur OAL 23 erstens besonders gut erschlossen sind und zweitens besonders von Lärm beeinträchtigt werden, werden von der Wohnnutzung ausgenommen (MI₂). Auf diese Weise wird eine gewisse Konzentration der gewerblich genutzten Grundstücke an den hierfür geeigneten Standorten erreicht, ohne diese Nutzung in anderen Bereich ausschließen zu müssen. Die Zonierung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 der BauNVO (Gliederung des jeweiligen Baugebietes nach der Art der Nutzung). Dadurch bleibt für den gesamten Bereich die Wesens-Art des Gebiets-Charakters "Mischgebiet" gewahrt, obwohl in bestimmten Teilbereichen eine für ein Mischgebiet maßgebliche Nutzungen ausgeschlossen wird.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 (WA₁) und ein allgemeines Wohngebiet 2 (WA₂) vorgenommen. Die inneren Bereiche des Baugebietes können auf diese Weise von störenden Einflüssen frei gehalten werden. Dies betrifft auch die Erschließungs-Situation. Durch die vorgenommene Zonierung bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes erhalten, da innerhalb der verschiedenen Bereiche in der Summe die durch den Katalog des § 4 BauNVO vorgegebene Zielrichtung erfüllbar ist.

Für die bereits bebauten Bereiche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, südlich der Mühlobstraße, ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der Bereich ist durch dörfliche Strukturen geprägt und befindet sich in dem von der Landwirtschaft geprägten Bereich des Ortes Leuterschach.

8.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der ver-

schiedenen Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- 8.2.7.3 – Im allgemeinen Wohngebiet 2 soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund und lässt jedoch auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren in den beiden allgemeinen Wohngebieten die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Zusätzlich erfährt die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) einen grundsätzlichen Ausschluss. 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. Das allgemeine Wohngebiet 1 (WA₁) ist als Übergangsbereich zum Mischgebiet zu verstehen.
- 8.2.7.4 – Im Dorfgebiet ist ein Ausschluss der in § 5 Abs. 2 Nrn. 8-9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbareren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort Leuterschach befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.
- 8.2.7.5 – Im Mischgebiet 1 (MI₁) ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeglicher Art vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbareren Konfliktpotenzial führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Bereich befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.
- 8.2.7.6 – Das Mischgebiet 2 (MI₂) unterscheidet sich vom Mischgebiet 1 (MI₁) durch die Reduzierung von Wohngebäuden auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit. Die als Mischgebiet 2 festgesetzten Bereiche liegen in Einmündungsbereichen von der Kreisstraße OAL 23 und sind damit im Wesentlichen aus zwei Gründen nicht für Wohnnutzung geeignet. Erstens ist hier mit einem vergleichsweise hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen und zweitens sind diese Grundstücke auf Grund ihrer Erschließungssituation besonders gut für gewerbliche Nutzungen geeignet und

sollen für diese vorgehalten werden. Durch die vergleichsweise Konzentration gewerblicher Betriebe in Nähe zur Kreisstraße OAL23 wird gewährleistet, dass sie nicht an anderer Stelle im Baugebiet das Verkehrsaufkommen erhöhen

- Der Gebietscharakter eines Mischgebietes, der eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe vorsieht, bleibt trotz der Reduktion von Wohnen auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit gewahrt. Die Rechtssprechung führt hierzu aus (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 25.03.1994 – 1K6147/92) führt hierzu aus: "[...] Dass dabei nicht jeder der Teilbereiche des gegliederten Mischgebietes, wird er für sich betrachtet, die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes erfüllt, widerspricht dem Gebot, die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes zu wahren, solange nicht, als das Baugebiet bei einer Gesamtbetrachtung noch seinen Gebietscharakter wahr. [...] Denn § 1 Abs. 4 BauNVO gibt auch für Mischgebiete eine Handhabe zur räumlichen Trennung von Wohnen und Gewerbe. [...]" Die Mischgebiete 1 (MI₁) und Mischgebiete 2 (MI₂) sind in diesem Fall nicht als zwei selbstständige Mischgebiete, sondern hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung und auf Grund der räumlichen Nähe einer einheitlichen Gesamtbetrachtung zu unterziehen. Im Mischgebiet 1 (MI₁), welches den größeren Anteil ausmacht, sind sowohl eine Wohnnutzung als auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Fickert/Fieseler (Kommentar zur BauNVO 2002, Rn. 1.4/1.5) führt aus, dass es Intention eines Mischgebietes ist, dass im Ergebnis nicht eine Hauptnutzungsart (Wohnen oder Gewerbe) eindeutig dominieren darf. Die Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) müssen nicht zu genau oder zu annähernd gleichen Anteilen im jeweiligen Gebiet vertreten sein. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes als Mischgebiet mit einer Mischung der Nutzungen bleibt damit gewahrt.

8.2.7.7 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind. Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.

- 8.2.7.8 – Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Dorf- und Mischgebiete. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Die für die Wohngebiete festgesetzten Werte von 0,30 bzw. 0,34 befinden sich ebenfalls im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden und Westen anschließenden Bebauung.

- 8.2.7.9 – Durch die Möglichkeit in dem allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA₁, WA₂), die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungsmöglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- 8.2.7.10 – Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- 8.2.7.11 – Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.
- 8.2.7.12 Im nördlichen Bestandsgebiet wurde auf eine Festsetzung von Wand- und Firsthöhen verzichtet, um nicht unverhältnismäßig in den Bestand einzugreifen. Durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschoße ist das Maß der baulichen Entwicklung dennoch begrenzt.
- 8.2.7.13 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des

Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

- 8.2.7.14 Die Beschränkung der Wohnungsanzahl für Gebäude ist nicht erforderlich.
- 8.2.7.15 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2 und 3) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich der Mischgebiete 1 und 2 stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 8.2.7.16 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinaus gehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zur Kreisstraßen OAL 23 und zur am westlichen Rand des Plangebiets befindlichen Böschung verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben und das Landschaftsbild gewahrt wird. Im nördlichen Bestandsgebiet innerhalb des Mischgebietes (MI₁) und des Dorfgebietes (MD) wurde auf eine Festsetzung von Baugrenzen verzichtet, um nicht unverhältnismäßig in den Bestand einzugreifen.
- 8.2.7.17 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).
- 8.2.7.18 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

8.2.8 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 8.2.8.1 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.

- 8.2.8.2 Der bestehende Altglascontainer im Norden des Plangebiets wird zur besseren Flächenausnutzung an einen anderen Standort verlagert. Eine weitere Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schule und Kindergarten) des Orts-Teils Leuterschach zu Fuß erreichbar.
- 8.2.8.4 Im nördlichen Bereich, südlich der "Mühlobstraße", ist ein Dorfplatz geplant, der auch ein neuzubauendes Feuerwehrhaus aufnehmen wird. Diese Fläche ist als Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr festgesetzt. Hier ist dürfen ausschließlich feuerwehreigene Fahrzeuge parken. Ergänzend wird eine Fläche festgesetzt, die dem Parken der Feuerwehrangehörigen dient.
- 8.2.8.5 Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, nördlich der "Mühlobstraße", sind eine Schule und eine Mehrzweckhalle vorhanden. Diese werden mit Festsetzungen von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Schule" bzw. "kulturellen Zwecken dienende Anlagen" gesichert.
- 8.2.8.6 Von weiteren Vorgaben außer der Art der Nutzung wird bei den Gemeinbedarfsflächen abgesehen.

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündungen in die Kreisstraße OAL 23 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über Leuterschach besteht eine Anbindung an die Bundesstraße 472. Dadurch sind weitere Anbindungen, unter anderem an die Autobahnauffahrt Kempfen gegeben.
- 8.2.9.2 Die Anbindung den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den Bahnhof Leuterschach östlich des Plangebiets gegeben.
- 8.2.9.3 Fahrradwege und Fußwege sind wie folgt vorhanden: Die Grünfläche im Zentrum des Plangebiets wird in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung von Fuß- und Radwegen erschlossen. Weitere Gehwege verbinden das Plangebiet mit dem südlich gelegenen Ortsteil Ronried und machen die landschaftlich interessante Hangkanten-Situation im Osten des Plangebiets erlebbar. Hiermit wird eine Aufwertung der innerörtlichen Wegebeziehungen ermöglicht.
- 8.2.9.4 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße OAL 23 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, Ausrundungen sowie Zufahrts-Verbote zu den Grundstücken gewährleistet. Bei der Ausführung sollte in Bezug auf die Fahrbahneigung (Längsgefälle) sicher gestellt werden, dass kein Wasser von der Einmündung auf die Kreisstraße fließen kann (Glättegefahr). In diesem Bereich ist eine entsprechende waagerechte Aufstellfläche für eine gefahrlose Anfahrsituation vorzusehen.

8.2.9.5 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Sie wird über drei getrennte Erschließungsbereiche, die an die Kreisstraße OAL 23 angebunden sind geleistet. Eine direkte Erschließung der Grundstücke über die OAL 23 ist aus Gründen der Verkehrs-Sicherheit nicht möglich. Im Norden und Süden erfolgt die Erschließung im Ringsystem. Die mittlere Einmündung ist als Stichstraße ausgebildet. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

Eine Ausbildung der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigter Bereich ist nicht zwingend erforderlich, da die Straßen erstens durch ihre reduzierte Breite verkehrsberuhigend wirken. Jedoch ist die Umsetzung einer solchen Maßnahme in der nachgelagerten Phase der Bauausführung nicht ausgeschlossen.

Die Wendeschleife im zentralen Bereich der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit. Die Stichstraße im nördlichen Plangebiet dient nur der Erschließung von wenigen Grundstücken und ist deswegen entsprechend kleiner dimensioniert.

8.2.9.6 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Sämtliche Fußwege führen dabei durch den zusammenhängenden Freibereich im Zentrum des überplanten Bereiches.

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

8.2.9.8 Die im Bereich der Erschließungs-Straßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser werden in den Flächen für Begleitgrün realisiert. Sie sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohnbauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.

8.2.9.9 In den Flächen für Begleitgrün sind weiterhin öffentliche Stellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

8.2.9.10 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreisstraße OAL 23 auf Grund des

Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m ist unterschritten, um die städtebauliche Kontinuität des Bereiches zu wahren.

8.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz

- 8.2.10.1 Auf das Planungsgebiet wirken die Geräuschemissionen der westlich angrenzenden Kreis-Straße OAL23 und die Geräuschemissionen der Firma Klinkau GmbH & Co, die sich westlich des Planungsgebietes befindet, ein. Im Planungsgebiet selbst befinden sich eine Mehrzweckhalle und eine Schule. Des Weiteren sind ein Feuerwehrhaus und ein Dorfplatz in einer Gemeinbedarfsfläche geplant.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Leuterschach Ronried" (rechtsverbindlich seit 10.12.2007) wurde von der Firma Tecum GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht vom 31.01.2007). Die Berechnung der Emissionspegel und der Immissionspegel der Kreis-Straße OAL23 wurde entsprechend Ziffer 7.1 der DIN 18005-1 Beiblatt 1 nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen – RLS 90 durchgeführt. Die Verkehrsbelastung für den hier in Frage kommenden Abschnitt der OAL 23 zwischen Leuterschach und Mark Wald beträgt nach den amtlichen Zählung von 2005 eine DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von 2.389 Kfz/24 h und ein Lkw-Anteil von 5,6%. Für das Prognosejahr 2020 ist für die allgemeine Verkehrsentwicklung mit einem jährlichen Zunahmefaktor von 1,09 zu rechnen. Den Lärmberechnungen (Prognose 2020) wurden eine DTV von 2.800 Kfz/24 h und ein Lkw-Anteil von 6,0% zugrunde gelegt. Es zeigte sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet (MI) von tagsüber 60 dB(A) ab einem Abstand von 15 m zur Straßenmitte eingehalten werden können. Während der Nachtzeit können die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet (MI) von 50 dB(A) ab einem Abstand von 20 m zur Straßenmitte der Kreis-Straße eingehalten werden. Im Bebauungsplan wurde zur Konfliktlösung die Baugrenze im Mischgebiet (MI) so festgesetzt, dass sie einen Abstand von 15 m zur Straßenmitte aufweist und dadurch die Tages-Orientierungswerte eingehalten werden. Während der Nachtzeit erreichen die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche bis zu 52 dB(A) an den Baugrenzen im geplanten Mischgebiet (MI) entlang der Kreis-Straße. Damit werden die Nacht-Orientierungswerte für ein Mischgebiet um 2 dB(A) überschritten. Zur Einhaltung der Orientierungswerte während des Nachtzeitraumes wurde eine Ruheraumorientierung als Festsetzung in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) für ein Mischgebiet von 64 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden an den Baugrenzen eingehalten.

Im Gutachten der Firma Tecum wurde weiterhin festgestellt, dass ein Immissionskonflikt zwischen dem Planungsgebiet und der Fa. Klinkau nicht zu erwarten ist. Zur Nutzung des Dorfplatzes wurde im Gutachten ausgeführt, dass bei der Nutzung des geplanten Dorfplatzes im Zusammenhang mit Veranstaltungen die einschlägigen Grenzwerte für Lärm (Freizeitlärm-Richtlinie LAI bzw. Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) beachtet werden müssen. Geräuschintensive Nutzungen sind im Wesentlichen auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

Im Einzelfall sollte eine nähere Überprüfung vor der Durchführung von Veranstaltungen vorgenommen werden und die Gemeinde sollte bei der Genehmigung solcher Veranstaltungen ein Augenmerk auf das Vorhandensein eines Schallschutzkonzeptes richten. Auf Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle wird im Gutachten der Firma Tecum zwar nicht eingegangen, das Büro Sieber schlägt jedoch die gleiche Vorgehensweise vor, falls Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle geplant werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde von Seiten des Landratsamtes Ostallgäu (Technischer Umweltschutz) gefordert, dass die Lärmeinwirkungen des geplanten Feuerwehrhauses auf die geplante Umgebungsbebauung (allgemeines Wohngebiet) untersucht werden. Insbesondere sind die Feuerwehrübungen auf dem geplanten Dorfplatz zu betrachten. Vom Büro Sieber wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Fassung vom 01.10.2010), in der die Lärmeinwirkungen, die im Zusammenhang mit dem Feuerwehrhaus stehen, betrachtet wurden. Es zeigte sich, dass auf Grund der geplanten Nutzungen des Feuerwehrhauses mit einer Einhaltung des zulässigen Tages-Immissionsrichtwertes der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu rechnen ist. Auf Grund der Nähe zu den umliegenden geplanten Wohngebieten ist während der Nachtzeit dann mit Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zu rechnen, wenn auf dem Feuerwehrgelände mit Fahrzeugen, die nicht zur Einsatzflotte der Feuerwehr gehören, geparkt wird. Zur Vermeidung dieses Konfliktes wurden Parkflächen für die Mitglieder und Besucher der freiwilligen Feuerwehr in ausreichendem Abstand zu den Wohngebietsflächen im Bebauungsplan festgesetzt und die Ausweisung von Stellplätzen für Mitglieder und Besucher der freiwilligen Feuerwehr auf der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" wurde ausgeschlossen. Nach den Nutzungsangaben der freiwilligen Feuerwehr Leuterschach rückt das Einsatzfahrzeug (Löschfahrzeug) durchschnittlich sechsmal innerhalb eines Jahres aus. Der nächtliche Einsatz der Feuerwehr wird unter Berücksichtigung des öffentlichen Nutzens, dem engen Zusammenhang der Einsätze mit Notsituationen, der übergeordneten Notwendigkeit der Gefahrenabwehr sowie der zu erwartenden geringen Häufigkeit der Einsätze über die Belange der Anwohner gestellt und die möglicherweise durch die nächtlichen Einsätze auftretenden Schallimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Unzulässigen Geräuscheinwirkungen sind nicht zu erwarten.

- 8.2.10.2 Die Zusammensetzung der vorhandenen Nutzungen innerhalb des überplanten Bereiches entspricht den Vorgaben eines Dorfgebietes (MD) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes wird diesem Grundgedanken Rechnung getragen.

Im zentralen Planbereich befindet sich eine 20-kV-Freileitung. Diese wird im Rahmen der Ausführung des Baugebietes komplett erdverkabelt. Beeinträchtigungen auf Grund von elektromagnetischen Wellen sind daher ausgeschlossen.

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

8.2.11 Wasserwirtschaft

8.2.11.1 Die Stadt Marktoberdorf entsorgt ihre Abwässer größtenteils im Mischsystem. Im Baugebiet soll die Entsorgung der Abwässer dagegen im Trenn-System erfolgen um eine bessere Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

8.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

8.2.11.3 Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde die Möglichkeit zur Integration eines Retentions- und Versickerungssystems innerhalb des Baugebietes geprüft. Im südlichen Planbereich kann ein solches Konzept wegen des wenig versickerungsfähigen Baugrundes nicht umgesetzt werden. Bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser gliedert sich das Plangebiet daher in zwei Teilbereiche. Der nördliche Bereich eignet sich zur Versickerung von Niederschlagswasser. Hier wird das anfallende Niederschlagswasser in anzulegenden Regenwasser-Versickerungsbereichen (Mulden und Rigolen) direkt vor Ort (d.h. auf den Grundstücken sowie im Straßenraum) gereinigt und versickert. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Entsiegelung wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert. Im südlichen Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Das hier anfallende Regenwasser wird gesammelt und einem südlich des Geltungsbereiches geplanten Retentionsbecken zugeführt. Hier wird das eingeleitete Wasser vorgereinigt, teilweise versickert und anschließend gedrosselt dem Vorfluter (Ronrieder Bach) zugeleitet. Die Drosselung stellt sicher, dass die Belastung auf Grund der in das Gewässer eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch nach Umsetzung des Baugebietes den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt.

8.2.11.4 Das Baugebiet wird an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

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

8.2.12 Geologie

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

8.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu

entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Die Unterbringung des Aushubes ist überwiegend innerhalb des Gebietes vorgesehen. Im Rahmen der Ausführungs-Planung zur Erschließungs-Straße wird auf eine entsprechende Vorgabe der Höhen geachtet. 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.

8.2.13 Gebäudetypen

- 8.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- 8.2.13.2 – Typ 1 ist in dem zur Wohnnutzung vorgesehenen Bereich eingeplant. Durch die begrenzte Grundflächenzahl von 0,30 ermöglicht er eine günstige Ausnutzung der Grundstücke ohne deren übermäßige Überbauung zu ermöglichen. Er ist als Einzelhaus in zweigeschoßiger Bauweise konzipiert. Der Typ 1 stellt eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den sich anschließenden Freiflächen dar.
- 8.2.13.3 – Typ 2 ist ebenfalls im zur Wohnnutzung vorgesehenen Bereich vorgesehen, jedoch speziell in jenen Bereichen, die sich besonders zur Errichtung von Doppelhäusern eignen. Die Grundflächenzahl ist hier auf einen Wert von 0,34 festgesetzt, damit der Typ 2 sowohl als Einzelhaus als auch als Doppelhaus in zweigeschossiger Bauweise genutzt werden kann. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
- 8.2.13.4 – Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus oder Doppelhaus in maximal dreigeschossiger Bauweise. Dieser Typ ist in den Mischgebieten entlang der "Ronrieder Straße" und "Leuterschacher Straße" bzw. der Bestandsüberplanungen im nördlichen Geltungsbereich (Mischgebiet 1 (MI₁), Dorfgebiet (MD)) vorgesehen. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.

**9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren
gem. § 13a BauGB****9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung des § 1a BauGB ist erforderlich, da die festgesetzte zulässige Grundfläche den in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 genannten Grenzwert von 20.000 m² überschreitet.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet umfasst den Landschaftsbereich zwischen den Orts-Teilen Leuterschach im Nordwesten und Ronried im Süden sowie einen Teil der im südlichen Ortskern von Leuterschach bestehenden Bebauung (einschließlich der Schule sowie der Veranstaltungshalle). Im nördlichen Bereich stehen einige hochwertige Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter, beispielsweise der landwirtschaftliche Hof in der Mühlobstraße. Im Westen begrenzt die Kreis-Straße OAL 23 ("Ronrieder Straße" bzw. "Leuterschacher Straße") das Gebiet. Im Osten schließen eine Böschung, ein kleiner Bachlauf (ehemaliger Burggraben) sowie einige Einzelgebäude im Übergangsbereich zur freien Landschaft an.

9.2.1.2 Arten und Lebensräume: Die nicht bebauten Bereiche werden momentan als Intensivgrünland (Mähwiese) genutzt. Im südöstlichen Bereich führt ein unbefestigter Weg an der hier bestehenden Böschung nach Norden. Dieser Weg ist mit Sträuchern (Wildrosen, Holunder, Weißdorn), hochwüchsigen Gräsern und Hochstauden (Brennnesseln, Mädesüß, Kälberkropf) bewachsen, da mangelnde Nutzung und Pflege hier zum Einsetzen der Sukzession geführt haben. Der östlich angrenzende Talraum des Ronrieder Baches wird – so wie auch ein Teil der Böschung – als Rinderweide genutzt. Auf der Böschung sowie entlang des Baches bestehen Gruppen von größeren Laubbäumen (Esche, Pappel, Grauerle) sowie einigen Fichten. Artenschutzrechtlich relevante Ar-

ten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auf Grund der intensiven Wiesennutzung auch nicht zu erwarten. Entlang des Baches im Osten sind jedoch die linearen Begleitgehölze gem. Art. 13d BayNatSchG als Biotop kartiert ("Gehölzstrukturen und naturnahe Bachabschnitte bei Ronried, südlich Leuterschach", Nr. 8229-0102, Teilflächen 3 und 4). Diese von der Planung nicht berührten Bereiche sind vor allem für die Fauna von besonderem Wert.

- 9.2.1.3 Boden und Geologie: Laut dem Baugrundgutachten der ICP - Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried, vom 09.06.2008 kann das Plangebiet aus geologischer Sicht in zwei Bereiche aufgeteilt werden. Im Süden stehen bereits ab einer Tiefe von 1,90 m die felsigen Tertiärablagerungen an. Besonders oberflächennah ist dieses Felsgestein im Bereich des flachen Hügels auf der südlichen Fl.-Nr. 1553. Im nördlichen Plangebiet lagern über den Tertiärgesteinen würmzeitliche Niederterrassenschotter (sandige, dicht gelagerte Schmelzwasserkiese) sowie eine Verwitterungsdecke aus schluffigem Kies bis schwach kiesigem Schluff. Die Oberboden- und Humusschicht ist im gesamten Plangebiet nur sehr geringmächtig (15-30 cm). Als Bodentyp hat sich Braunerde herausgebildet. Im nördlichen, bereits bebauten Bereich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen stark anthropogen geprägt sind. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 9.2.1.4 Wasser: Bei den im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Bohrungen wurde bei Endteufen von 5,00 m der Grundwasserspiegel noch nicht erreicht. Das nächste Oberflächengewässer ist der Ronrieder Bach im Osten. Auf Grund der weitgehend ebenen Lage des Plangebietes ist Hangwasser nicht von Bedeutung. Die anstehenden Böden sind im nördlichen Bereich von hoher Durchlässigkeit für Niederschlagswasser, im Süden ist eine Versickerung nicht möglich.
- 9.2.1.5 Klima: Die beiden Orts-Teile liegen im Allgäuer Voralpenland. Die jährlichen Niederschlagsmengen sind auf Grund der Alpennähe mit 1.300 mm bis 1.500 mm recht hoch, die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 6°C und 7°C. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Der Hangneigung folgend, fließt die Kaltluft vorwiegend nach Osten hin ab und hat damit für die bebauten Bereiche weniger Bedeutung.
- 9.2.1.6 Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt auf Höhen zwischen 756 m ü. NN und 765 m ü. NN im Naturraum der Lech-Vorberge (Allgäuer Jungmoräne). Es ist vorwiegend durch die große, ebene Wiesenfläche und die von Südosten nach Nordwesten querende Stromleitung geprägt. Im Norden und Westen schließen sehr verschieden genutzte Gebäude an bzw. liegen zum Teil auch innerhalb des Plangebietes (Schule, Veranstaltungshalle, Hofstelle, Wohngebäude). Topographisch auffällig sind zum einen der flache Hügel südlich der Mitte des Plangebietes, zum anderen die das Landschaftsbild prägende, sehr markante Hangkante im Osten. Es besteht eine Blickbeziehung zum Turm der Leuterschacher Pfarrkirche St. Johannes der Täufer. Zudem sind von den höheren Bereichen des Plangebietes die Gipfel der Voralpen im Süden zu erkennen.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Durch die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes werden ein Wohngebiet sowie – entlang der Kreis-Straße OA 23 – ein Mischgebiet ausgewiesen. Im nördlichen Bereich wird mit der Ausweisung eines Dorf- sowie in einem kleinen Teilbereich eines Mischgebietes die hier bestehende Bebauung überplant. Zudem werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, die zum einen der Sicherung der bestehenden Schule sowie der Veranstaltungshalle dienen, zum anderen den Neubau eines Feuerwehrhauses mit Dorfplatz ermöglichen sollen.
- 9.2.2.2 Durch den Neubau zweier Fußwege im Osten werden unter Umständen manche der in den Randbereichen des Plangebietes vorkommenden Bäume oder Sträucher gefällt bzw. gerodet. Auf den überbauten Flächen geht in Folge der Bebauung der Lebensraum "Mähwiese" verloren. Auf Grund der bisherigen, überwiegend intensiven Nutzung der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen Verschlechterungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.
- 9.2.2.3 Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung gehen wesentliche Bodenfunktionen verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert.
- 9.2.2.4 In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit (teil-)versiegelter Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt kann auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers haben und damit den lokalen Wasserkreislauf geringfügig beeinträchtigen. Bauliche Eingriffe in das Grundwasser sind auf Grund der vorhandenen Flurabstände nicht zu erwarten.
- 9.2.2.5 Innerhalb des Plangebietes reduziert sich die Kaltluftproduktion drastisch. Durch die Neupflanzung zahlreicher Bäume im öffentlichen Raum werden die klimatischen Auswirkungen jedoch so weit als möglich minimiert.
- 9.2.2.6 Auf Grund der geplanten Bebauung verkleinert sich die bisher für das Landschaftsbild prägende große Wiesenfläche. Vom Hangkantenbereich im Osten wird die Bebauung jedoch durch die Ausbildung einer Grünfläche sowie das teilweise Abrücken der überbaubaren Grundstücksfläche ("Baugrenzen") zurückgehalten. Der im oberen Böschungsbereich geplante Fußweg verbessert die Erlebbarkeit der kulturhistorisch interessanten Situation (das angrenzende Bach-Tal ist vermutlich der ehemalige Burggraben des weiter östlich als Bodendenkmal erhaltenen Burgstalls).
- 9.2.2.7 Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). 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.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 Im östlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche sicherstellt, dass der Hangbereich dauerhaft von Bebauung freigehalten und begrünt wird. Die hier zum Teil bereits vorhandenen Gehölze sind zur Eingrünung des neuen Ortsrandes durch weitere Baum- und Strauchpflanzungen zu ergänzen. Da diese Grünfläche auch als interne Ausgleichsfläche dient, werden genaue Vorgaben zur Pflege getroffen, welche die Entwicklung und Erhaltung einer Extensivweise sicherstellen (zweimalige Mahd, keine Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln).
- 9.2.3.3 Im zentralen Plangebiet wird eine Obstbaumwiese gepflanzt, welche die Bebauung durchgrünen und einen Bezug zur dörflichen Umgebung herstellen soll. Diese Grünfläche soll gewährleisten, dass die beiden Ortsteile auch in Zukunft visuell als getrennte Bereiche wahrgenommen werden können. Da diese Grünfläche von den Bewohnern des zukünftigen Wohngebietes auch als Fläche für die Naherholung genutzt werden wird, kann sie nicht gleichzeitig als Ausgleichsfläche dienen.
- 9.2.3.4 Entlang der Kreis-Straße OAL23 ist die Pflanzung einer Baumreihe aus 32 Stiel-Eichen vorgesehen, welche zusammen mit der auf der gegenüberliegenden Straßenseite teilweise bereits bestehenden Baumreihe langfristig eine das Ortsbild prägende Allee bilden sollen.
- 9.2.3.5 Die vorgesehenen Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden. Hierdurch sollen der Versiegelungsgrad verringert und die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gesichert werden.
- 9.2.3.6 Auf den privaten Baugrundstücken sowie im übrigen Straßenraum ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen, um eine ausreichende Durchgrünung des gesamten Gebietes zu erreichen.
- 9.2.3.7 Bei der Auswahl der empfohlenen Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 9.2.3.8 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 9.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 9.2.3.10 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind Mauern über einer Hö-

he von 0,25 m unzulässig. Es wird empfohlen mit Zäunen einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einzuhalten.

- 9.2.3.11 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird außerdem empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.2.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

- 9.2.4.1 Auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" besteht für das Plangebiet bereits Baurecht. Der naturschutzrechtliche Ausgleich und die geplante Bebauung wurden jedoch bisher nicht umgesetzt. Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich bzw. bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird daher vom tatsächlichen Bestand vor Ort (Grünland) ausgegangen und der erforderliche Ausgleichsbedarf daraufhin neu berechnet. Aus der Berechnung des Ausgleichsbedarfs ausgeklammert werden die bestehende Kreis-Straße OA 23 (0,16 ha) sowie der bereits bebaute Bereich des einfachen Bebauungsplanes im Norden (1,82 ha). In letzterem besteht auf Grund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Baurecht gem. § 34 BauGB. An der Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben ändert sich durch die wenigen getroffenen Festsetzungen nichts, was zu einem zusätzlichen Ausgleichsbedarf führen würde.
- 9.2.4.2 Da der naturschutzrechtliche Ausgleich für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht durch eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung gesichert wurde, wird die bereits im Rahmen des ersten Aufstellungs-Verfahrens abgestimmte externe Ausgleichsfläche der vorliegenden Planung nochmals eindeutig zugeordnet (siehe Kapitel "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 Ausgleichsfläche/-maßnahmen)").
- 9.2.4.3 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Vorhabenstyp) sind hiervon betroffen. Es handelt sich nicht ausschließlich um Wohngebiet und die festgesetzte GRZ ist teilweise größer als 0,30. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 9.2.4.4 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland, nur im östlichen, nicht für die Bebauung vorgesehenen Randbereich auch um junge Sukzessionsflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|---------------------------------|---|---|--------------------------|
| Überbauung von Intensivgrünland | Der Lebensraum "Intensivgrünland" wird durch die Überbauung zerstört. | Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes; Ausschluss von Sockelmauern über 0,25 m | Eingriff erheblich |

9.2.4.6 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|------------------------------|---|---|--------------------------|
| Versiegelung von Oberflächen | Im Bereich der Überbauung wird Bodenmaterial abgetragen, zum Teil auch aufgeschüttet. Die Bodenfunktionen gehen verloren. | teilversiegelte Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen | Eingriff erheblich |

9.2.4.7 Schutzgut Wasser: Im nördlichen Plangebiet handelt es sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Im südlichen Plangebiet ist die Versickerungsleistung sehr gering. Das Grundwasser hat überall einen von der geplanten Bebauung nicht erreichten Flurabstand von mindestens 5,00 m. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|-------------------------------|---|---|---|
| Versiegelung von Bodenflächen | Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses | Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlags-Wassers auf den Baugrundstücken bzw. im Straßenraum (Norden); Retention und gedrosselte Ableitung (Süden); Verwendung sickerfähiger Beläge | Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlags-Wasser wird vollständig unschädlich versickert oder nach Vorreinigung gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet. |

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

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|---------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| Überbauung offener Bodenflächen | Einschränkung der Kaltluftbildung | Freihaltung des kaltluftrelevanten Hügels sowie der Böschung; Gehölzpflanzungen | Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen und großzügig bepflanzten Flächen gewährleistet werden. |

9.2.4.9 Schutzgut Landschaftsbild: Zum überwiegenden Teil handelt sich um relativ strukturarme Wiesenflächen. Landschaftlich hochwertige Strukturen bestehen lediglich in den nicht für die Bebauung vorgesehenen Randbereichen (Hangkante mit Gehölzen). Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|--|---|---|--|
| Bau zahlreicher Wohn- und Geschäftsgebäude | Zusätzliche Baukörper führen zu einem Zusammenwachsen der beiden Ortsteile. | Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden; für das Wohngebiet max. zwei-, für das Mischgebiet max. dreigeschoßige Baukörper; Pflanzung zusätzlicher Gehölze als Ortsrandeingrünung (interne Ausgleichsfläche); Anlage einer Obstbaumwiese (Minimierungsfläche); Abrücken der Bebauung von der Hangkante im Osten | Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Eingrünung an allen Randbereichen werden die Gebäudekanten aufgelockert. |

9.2.4.10 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

9.2.4.11 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: im Bereich der festgesetzten Wohngebiete handelt es 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). Im Bereich des festgesetz-

ten Mischgebietes handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist hier größer als 0,35 (im Durchschnitt).

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

- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten durch Pflanzlisten, Mindestzahl zu pflanzender Bäume und Ausschluss von Nadelhecken (Festsetzungen und Pflanzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Eingrünung der Wohnstraßen und Wohnwege sowie der Kreis-Straße OAL 23 durch Baumpflanzungen im öffentlichen Raum (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Anlage einer Obstbaumwiese zur Aufwertung des Lebensraumes v. a. für Insekten und Vögel (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. hohe Mauern (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung teilversiegelter Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Vermeidung der Bebauung bis unmittelbar an die Hangkante im Osten sowie im Bereich des flachen Hügels in der südlichen Mitte des Plangebietes (Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

9.2.4.13 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Für die einzelnen Teilgebiete ergeben sich auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsintensität auch unterschiedliche Kompensationsfaktoren. Auf Grund der o.g. Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird bei deren Ermittlung jeweils von einem mittleren bis unteren Wert ausgegangen. Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,25 (Feld B I, unterer Wert). Für die Mischgebiete und die Flächen für den Gemeinbedarf wurde ein Kompensationsfaktor von 0,40 gewählt (Feld A I, mittlerer Wert) und für die Verkehrsflächen (einschließlich der zum Teil bepflanzten Begleitgrünflächen) ein Faktor von

0,45 (Feld AI, mittlerer Wert). In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

| Teilgebiete Bestand/Planung | Feld | Kompensationsfaktor | Fläche (m ²) | erforderliche Ausgleichsfläche (m ²) |
|--|------|---------------------|--------------------------|--|
| Grünland/Planung WA (GRZ=0,30) | BI | 0,25 | 21.779 | 5.445 |
| Grünland/Planung WA (GRZ=0,34) | BI | 0,25 | 3.097 | 774 |
| Grünland/Planung MI (GRZ=0,60) | AI | 0,40 | 8.620 | 3.448 |
| Grünland/Planung Fläche für Gemeinbedarf | AI | 0,40 | 1.415 | 566 |
| Grünland/Planung Straße und Begleitgrün | AI | 0,45 | 12.849 | 5.782 |
| Grünland/Planung Grünfläche (Obstwiese und Ausgleichsfläche) | — | — | 6.430 | — |
| Summe | | | 54.190 | 16.015 |

9.2.4.14 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 2193 (Teilfläche), 2198 und 2380/5 (Teilfläche) der Gemarkung Marktoberdorf. Bei den östlich von Kohlhunden liegenden Flächen handelt es sich auch bisher schon um Grünland. Es grenzt östlich an ein gem. Art. 13d BayNatSchG kartiertes Stillgewässer- und Streuwiesen-Biotop an ("Kuhstallweiher", Nr. 8229-0071-001).

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

Entlang des Waldes im Osten:

- Anlage einer 10-15 m breiten Waldrandbegrünung (Entwicklung eines gestuften Waldrandes durch Pflanzung von Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern zur Förderung eines Hochstaudensaumes in den offenen Buchten)

Auf der übrigen Fläche:

- Verzicht auf die Ausbringung von Dünger (sowohl organisch als auch mineralisch) und Pflanzenschutzmitteln (Einzelbekämpfung Ampfer zulässig)
- Aushagerungsmahd in den Jahren 2010 bis Ende 2014 mit Abtransport des Mahdguts (Mahd so oft wie möglich, um der Fläche möglichst viele Nährstoffe zu entziehen)

- Mahd in den Jahren 2015 bis Ende 2019; zweischürige Nutzung (1. Mahd ab Anfang Juni, 2. Mahd im September bei günstiger Witterung) mit Abtransport des Mahdguts; 3. Mahd und/oder andere Nutzung nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde
- Sollte 2019 das Entwicklungsziel nicht erreicht sein, ist die Fläche weiterhin auszumagern bzw. u.U. in Absprache mit der UNB das Entwicklungsziel zu ändern. Nach Erreichen des Bestandszieles soll eine zweischürige Nutzung mit Abtransport des Mahdguts der Bestandserhaltung dienen.

9.2.4.16 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland) wird durch die Schaffung strukturreicher Grenzlebensräume (Waldrandbegrünung) ausgeglichen. Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung wird durch Nutzungsextensivierung (Verzicht auf Düngung und Aushagerung durch häufige Mahd mit Abtransport des Mähguts) ausgeglichen. Der Verzicht auf die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln erhöht das Boden-Puffervermögen gegenüber versauernd wirkenden Einträgen in Grund- und Oberflächengewässer und trägt damit auch zur Reinhaltung des Grundwassers bei. Langfristig ist darüber hinaus durch die Vermehrung der Bodenlebewesen (reduzierte Düngung) sowie die vorgesehenen Gehölzpflanzungen eine Verbesserung der Bodenstrukturen zu erwarten.

9.2.4.17 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

| Ausgleichsflächen | Lage der Flächen | Bestands-Situation der Flächen | angestrebte Maßnahme oder Nutzung | Ausgleichsfläche in m ² |
|--|------------------|---|---|------------------------------------|
| Böschungsbereich und Wiese im östlichen Plangebiet | intern | intensiv genutztes Grünland und Sukzessionsflächen (Böschung) | Extensivierung und Pflanzung standortgerechter Laubgehölze | 4.200 |
| Teilflächen der Fl.-Nrn. 2193, 2198 und 2380/5 östlich des "Kuhstallweihers" | extern | intensiv genutztes Grünland | Anlage einer Waldrandbegrünung und Extensivierung mit dem Entwicklungsziel einer Glatthaferwiese auf mineralischem Untergrund | 11.815 |
| Summe | | | | 16.015 |

9.2.4.18 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit den angestrebten Maßnahmen exakt abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, das Pultdach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls dieses Spektrum der Dachformen auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell die Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 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 Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 10.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 10.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firshöhe ausreichend.
- 10.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum, auch zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen, die innerhalb Mischgebiete zulässig sind. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 10.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den

o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar-Bezugs-Größen in Frage gestellt. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.

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

10.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen. Bei dem Wert für die maximale Höhendifferenz für den Geländeauftrag zum ursprünglichen Gelände ist berücksichtigt, dass das Gelände im Rahmen der Erschließungs-Planung eine allgemeine Erhöhung erfahren wird.

10.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Abstandsflächen

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

10.2.2 Stellplätze und Garagen

10.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst und die Satzung der Stadt Marktoberdorf über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Garagen, sonstigen Gebäuden und Stellplätzen (vom 07.07.1997) abgestellt.

10.2.2.2 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich, denn es ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird.

10.2.2.3 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen

durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht.

10.2.3 Werbeanlagen

10.2.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Diese Beschränkung erfolgt in drei Abstufungen. Im Dorfgebiet (MD) und in den Mischgebieten (MI₁ und MI₂) dürfen die Werbeanlagen eine Größe von 25 m² erreichen. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) beträgt die zulässige Größe 15 m² und im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) 8 m².

10.2.4 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben

10.2.4.1 Damit die Stadt Marktoberdorf weiterhin steuernd in die Entwicklung des Gebietes eingreifen zu können sichert sie sich auf diesem Weg die Möglichkeit die Genehmigung handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben entscheiden zu können.

10.2.5 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben

10.2.5.1 Damit die Stadt Marktoberdorf weiterhin steuernd in die Entwicklung des Gebietes eingreifen zu können sichert sie sich auf diesem Weg die Möglichkeit die Genehmigung handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben entscheiden zu können.

10.2.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

10.2.6.1 Um eine positive Gestaltung des Ortsbildes zu gewährleisten sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie nicht als selbstständige Anlagen zulässig, sondern nur auf den Dächern von Gebäuden. Außerdem sind sie parallel zu Dachflächen auszuführen.

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 (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 11.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 11.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in drei verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden. Die drei Zufahrten von der Kreisstraße OAL23 ermöglichen eine schrittweise Entwicklung des Gebietes von Norden her.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 7,40 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|--------------------------------|--------------|----------------------------|
| Bauflächen als WA ₁ | 0,99 | 13,4% |
| Bauflächen als WA ₂ | 1,61 | 21,8% |
| Baufläche als MI ₁ | 0,53 | 7,2% |

| | | |
|--|------|--------|
| Baufläche als M ₂ | 0,45 | 6,1 % |
| Bauflächen als MD | 0,94 | 12,7 % |
| Gemeinbedarfsflächen | 0,58 | 7,8 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigte Zone | 0,16 | 2,2 % |
| Sonstige öffentliche Verkehrsflächen | 1,13 | 15,3 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen als Begleitgrünfläche | 0,34 | 4,6 % |
| Öffentliche Grünflächen | 0,64 | 8,6 % |
| Sonstige Flächen werden vernachlässigt | 0,04 | 2,4 % |

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 23,6 %

11.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet: 52

11.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha im allgemeinen Wohngebiet : 20,63

11.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im allgemeinen Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 130

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage:

11.2.2.2 Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Marktoberdorf.

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: Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke, Kaufbeuren. Die über das Plangebiet geführte Freileitung wird mit der Erschließung des Gebietes in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen abgebaut.

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Augsburg

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

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

| | | |
|-----------------|---|-------------|
| Verkehrsflächen | € | 1.012.000,- |
| Kanalbau | € | 619.000,- |

| | | |
|---|----------|--------------------|
| Abwasserleitungen und Hausanschlüsse | | 179.000,- |
| Öffentliche Grünflächen und Pflanzungen | € | 20.000,- |
| Interne Ausgleichs-Maßnahmen | € | 6.000,- |
| Gesamt | € | 1.836.000,- |

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

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Anhang

11.3.1.1 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang:

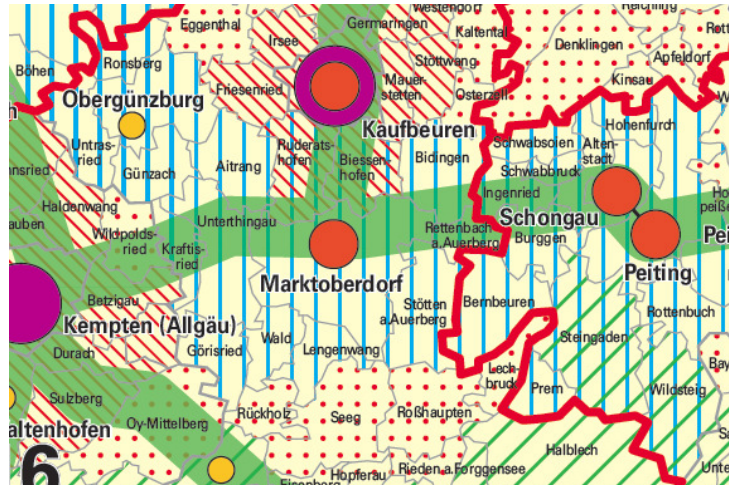
Unverbindliche, beispielhafte Geländeschnitte in der Fassung vom 06.12.2010 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried"

11.3.2 Planänderungen

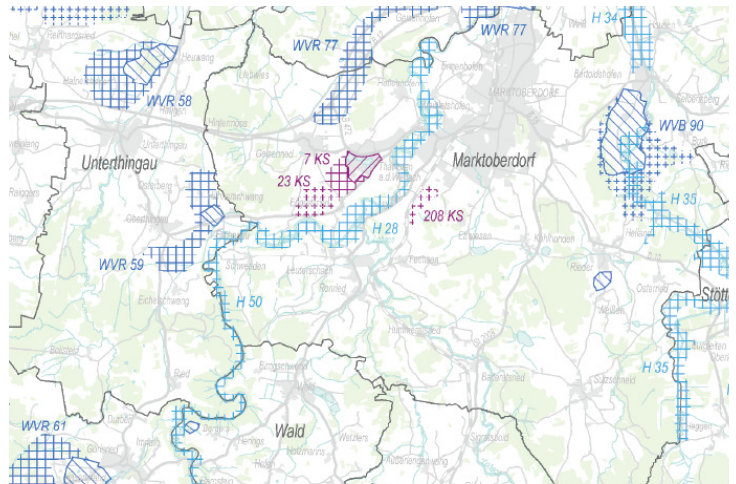
11.3.2.1 Bei der Planänderung vom 06.12.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung vom 06.12.2010 enthalten):

- Ergänzung eines Hinweises zur Zulässigkeit von Werbeanlagen entlang der Kreis-Straße
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

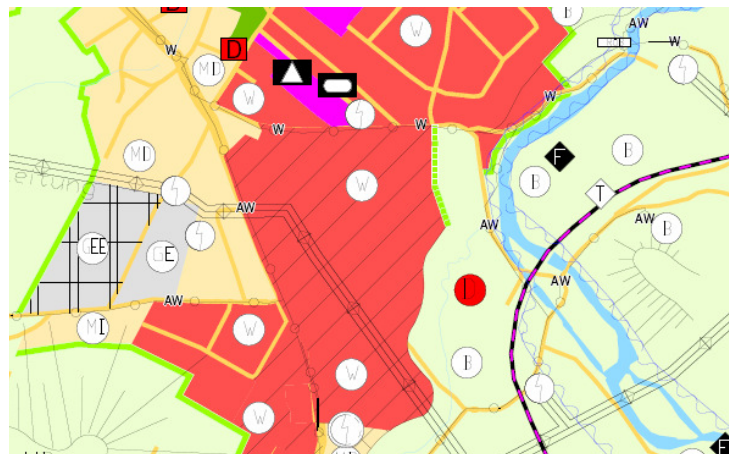
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Ländlicher Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 2 "Siedlung und Versorgung"



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohngebiet (Planung), Wohngebiet (Bestand) und Gemeinbedarfsfläche



Blick von Süden auf das Plangebiet und die angrenzende Bebauung des Ortsteils Leuterschach



Blick von der Erhebung im Zentrum des Plangebietes in Richtung Süden



Blick von der Erhebung im Zentrum des Plangebietes in Richtung Norden



Blick auf die Bestandsbebauung im Plangebiet entlang der Benefiziumstraße



Blick auf die Mehrzweckhalle im Norden des Plangebiets, die Wertstoffinsel und die Trafostation



Blick auf die im Westen an das Plangebiet angrenzende Bebauung



Blick auf den südlichen
Abschnitt der Kreisstraße
OAL 23, Ronrieder Straße



Blick auf den nördlichen
Abschnitt der Kreisstraße
OAL 23, Leuterschacher
Straße



Blick auf die Mühlobstra-
ße im nördlichen Plange-
biet



Blick auf die Hangkante
am südöstlichen Rand des
Plangebietes



Blick auf die bewegte To-
pografie im östlichen
Plangebiet



Blick von Osten auf die
im Plangebiet bestehende
Erhebung



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 04.10.2010. Der Beschluss wurde am 08.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den

.....

(Herr Bürgermeister Himmer)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 04.10.2010 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.10.2010 bis 18.11.2010 (Billigungsbeschluss vom 04.10.2010; Entwurfsfassung vom 30.09.2010; Bekanntmachung am 08.10.2010) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Marktoberdorf, den

.....

(Herr Bürgermeister Himmer)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 31.08.2010 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 08.10.2010 (Entwurfsfassung vom 30.09.2010; Billigungsbeschluss vom 04.10.2010) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktoberdorf, den

.....

(Herr Bürgermeister Himmer)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Werkausschusses vom 06.12.2010 über die Entwurfsfassung vom 06.12.2010.

Marktoberdorf, den
(Herr Bürgermeister Himmer)

14.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Marktoberdorf, den
(Herr Bürgermeister Himmer)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marktoberdorf, den
(Herr Bürgermeister Himmer)

Plan aufgestellt am: 30.09.2010

Plan geändert am: 06.12.2010

Planer:

.....
(i.A. C. Schaser)

Büro Sieber, Lindau (B)

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

BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieses räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie im Übrigen nach § 34 BauGB.

§5 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.

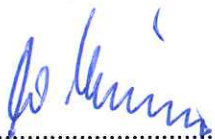
§6 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" im Wege der Berichtigung angepasst.

Marktoberdorf, den 11. April 2011



(Herr Bürgermeister Himmer)




(Dienstsiegel)

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 04.10.2010. Der Beschluss wurde am 08.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den 11. April 2011

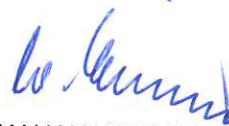


(Herr Bürgermeister Himmer)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 04.10.2010 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.10.2010 bis 18.11.2010 (Billigungsbeschluss vom 04.10.2010; Entwurfsfassung vom 30.09.2010; Bekanntmachung am 08.10.2010) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Marktoberdorf, den 11. April 2011



(Herr Bürgermeister Himmer)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 31.08.2010 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 08.10.2010 (Entwurfsfassung vom 30.09.2010; Billigungsbeschluss vom 04.10.2010) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktoberdorf, den 11. April 2011




(Herr Bürgermeister Himmer)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Werkausschusses vom 06.12.2010 über die Entwurfsfassung vom 06.12.2010.

Marktoberdorf, den 11. April 2011


.....
(Herr Bürgermeister Himmer)

14.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Marktoberdorf, den 11. April 2011


.....
(Herr Bürgermeister Himmer)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.


Marktoberdorf, den 11. April 2011


.....
(Herr Bürgermeister Himmer)

Plan aufgestellt am: 30.09.2010

Plan geändert am: 06.12.2010

Planer:


.....
(i.A. C. Schaser)

Büro Sieber, Lindau (B)

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