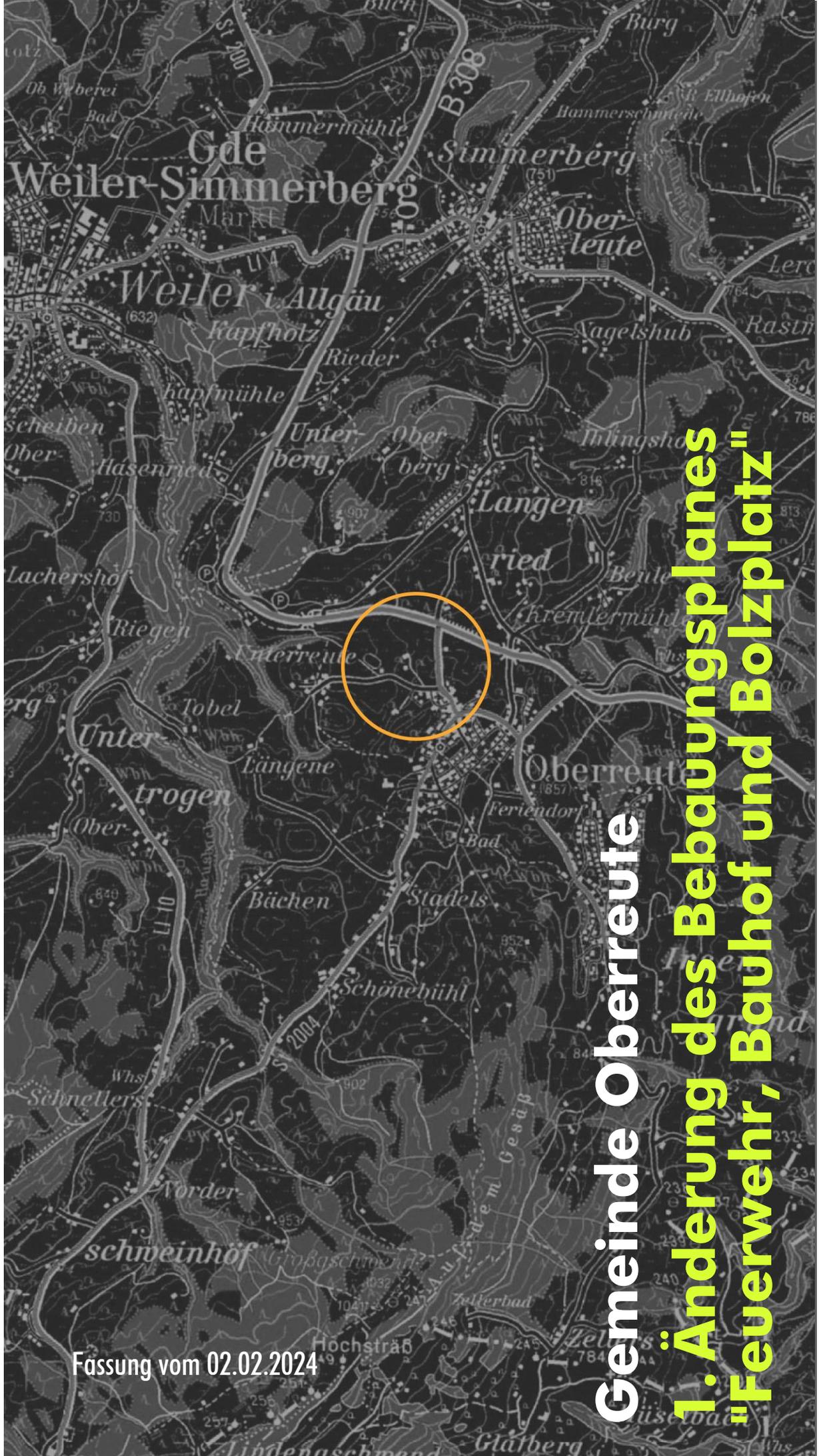


Fassung vom 02.02.2024



# Gemeinde Oberreute 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Redaktionelle Vorbemerkung	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)	13
5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	15
6	Hinweise und Zeichenerklärung	16
7	Satzung	22
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	24
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	37
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	60
11	Begründung – Sonstiges	62
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	64
13	Begründung – Bilddokumentation	65
14	Verfahrensvermerke	66

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

Festsetzungen und Textteile, die durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan "Feuerwehr, Bauhof, Bolzplatz" (Fassung vom 23.01.2017, rechtsverbindlich seit 08.03.2017) geändert oder ergänzt werden, sind gelb markiert.

Die ursprünglichen Festsetzungen und Textteile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht gelb markiert. Sie sind nur zur Erleichterung des Verständnisses aufgenommen und gelten nach wie vor. Sie sind nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz".

### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

---

- 3.1 **GR 2.450 m<sup>2</sup>** **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.2 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
- Lagerflächen,
  - Stellplätze und
  - Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- um weitere 50 % überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 3.3 **WH ... m ü. NN** **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**  
Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes (mit Ausnahme des untergeordneten Bauteiles "Schlauchturm") den festgesetzten Wert überschreiten und wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.
- 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.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.4 **FH ... m ü. NN** **Maximale Firsthöhe über NN**  
Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. einem Schlauchturm, Antennen, Schornsteinen etc.) den festge-

setzten Wert überschreiten und wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen. **Schornsteine und Kamine, die der Heizzentrale zugeordnet werden, sind ebenso von dieser Festsetzung ausgenommen.**

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

3.5 0

### Offene Bauweise

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

3.6



### Baugrenze

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

3.7



**Haupt-Firstrichtung** für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max.  $\pm 10^\circ$ .

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

3.8

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

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

3.9



**Flächen für den Gemeinbedarf; hier Feuerwehr, gemeindlicher Bauhof und Heizzentrale**

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

3.10



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind Stellplätze nicht zulässig.

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

- 3.11  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.12  **Ein-/Ausfahrtsbereich**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.13  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.14 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Flächen für den Gemeinbedarf**  
In den Flächen für den Gemeinbedarf ist anfallendes Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen (u.a. entsprechend DWA A 138).  
Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal zum nächst gelegenen Gewässer unter Beachtung der Regelwerke M 153 und A 117 abzuleiten.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 3.15  **Öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.16  **Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche

## Anlagen

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

3.17



Öffentliche **Grünfläche als Sportplatz** (Bolzplatz im Sinne einer Jugendspieleinrichtung)

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

3.18



Öffentliche **Grünfläche als Pufferzone**

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

3.19



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

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche umzusetzen:

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Planzeichnung
- Standortgerechte Hochstaudenflur der unbepflanzten Bereiche bis zur Böschungsoberkante des Grabens und eine herbstliche Mahd (alle zwei Jahre mit Abtransport des Mahdgutes)
- Der Abtransport von Mahdgut sollte erst nach 1-2 Tagen stattfinden, damit Kleintiere abwandern können. Zur weiteren Schonung der Tierwelt sollten die Mäharbeiten mit hoch eingestellten Mähbalken durchgeführt und keine Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen verwendet werden
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Die Fläche ist erkennbar von der angrenzenden Wiesenfläche abzugrenzen (z.B. mehrere Holzpflocke), sodass keine versehentliche Bewirtschaftung stattfinden kann

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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

### 3.20 Bodenbeläge in den Flächen für den Gemeinbedarf

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind für

- Stellplätze und
- 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

- regelmäßigen Befahrens mit Lkw bzw. anderen Fahrzeugen oder
- Verwendens, Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 3.21



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

Die Nutzung von Stellplätzen im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schilder, Kette, Schranke) auszuschließen.

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

### 3.22



**Aktive Lärmschutz-Maßnahme** Es ist eine durchgehende, fugendicht geschlossene aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. in Form eines Lärmschutzwalls) mit einem Mindest-Flächengewicht von 10 kg/m<sup>2</sup> jeweils komplett in der eingezeichneten Länge zu errichten. Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist so auszuführen, dass eine mittlere Höhe von 3,00 m über dem natürlichen Gelände eingehalten wird. (Dies entspricht einer Höhe von durchgehend mindestens 830 m über NN). Zudem ist sicherzustellen, dass die Beugungskante der aktiven Lärmschutzmaßnahme eine Mindesthöhe von 2,5 m über der Fahrbahnoberkante des Betriebshofes sowie der Zu- und Abfahrtsstrecke aufweist

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

3.23



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der für die "Pflanzungen" festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

3.24 Pflanzungen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist pro 800 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen. **Westlich der Gemeinbedarfsfläche sind Obstgehölze zu verwenden.**
- Nicht bepflanzte Bereiche der öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel extensiv zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur

Winter-Linde  
Sommer-Linde

Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

### Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Vogel-Kirsche

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium

### Sträucher

Roter Hartriegel  
Gewöhnlicher Hasel  
Gewöhnlicher Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

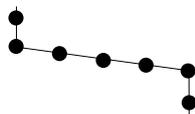
3.25



Umgrenzung von Flächen mit **Bindung für Bepflanzungen** zur Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher; **Pflanzbindung**; Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.26



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") **von unterschiedlichem Maß der Nutzung sowie** von unterschiedlicher Zweckbestimmung von Grünflächen

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

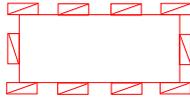
3.27



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" (Fassung 23.01.2017, rechtsverbindlich seit 08.03.2017) der Gemeinde Oberreute.

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

3.28

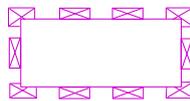


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof, Bolzplatz" der Gemeinde Oberreute.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof, Bolzplatz" (Fassung 23.01.2017, rechtsverbindlich seit 08.03.2017) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof, Bolzplatz" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

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

3.29



**Grenze** des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" der Gemeinde Oberreute (Fassung vom 23.01.2017; rechtsverbindlich seit 08.03.2017).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

## 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)

---

#### 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 der Fl.-Nr. 882 (Teilfläche) der Gemarkung Oberreute. Der Planung werden von der Maßnahme 1.611 m<sup>2</sup> zugeordnet. Der Ausgleich wird somit komplett abgedeckt. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze (A) und (B))

Verortung der Ausgleichsfläche innerhalb der Fl.Nr. 882 (Gemarkung Oberreute)



#### Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Flächengröße der Ausgleichsfläche kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist Biotopkartiert ("Feuchtflehen auf dem Hochsträß und auf dem Gseß östlich Vorderschweinhöf", Nr. A8425-0358-009). Der Hauptbiotoptyp ist eine Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (100%). Zudem befindet sich auf der Fläche ein Hangquellmoor. Auf der Biotopflä-

che hat missverständlicher Weise vor Jahren eine Aufforstung stattgefunden, welche auf Grund des nassen Zustandes fast vollständig ausgefallen ist. Kartierte Biotope können grundsätzlich als Ausgleichsfläche herangezogen werden, sofern ein Aufwertungspotential vorhanden ist. Die Maßnahmenplanung ist daher in enger Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde erfolgt.

Befindet sich die Fläche im Besitz der Gemeinde, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend.



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

#### Maßnahmen:

- Zur Verbesserung und Entwicklung der feuchten und nassen Hochstaudenflur ist durch Verschluss des nördlich gelegenen Grabens die Fläche weiter zu vernässen.
- Die Reste der ehemaligen Bepflanzung (Aufforstung) sind zu entfernen. In den Randbereichen sind einzelne Auflichtungen vorzunehmen.
- Die Fläche ist jährlich einmal zu mähen, um sie von aufkommenden Gehölzen frei zu halten. Flurschäden sind zu vermeiden (z.B. keine Mahd nach starken Regenfällen, Einsatz von geeigneten Maschinen, z.B. Brielmaier Motormäher). Sollte eine jährliche Mahd nicht möglich sein (z.B. auf Grund von starker Nässe), kann das Mahd-Intervall auf alle zwei bis drei Jahre erhöht werden. Das Mahdgut ist vorrangig abzutransportieren, sollte jedoch ein paar Tage liegen bleiben, so dass Kleinlebewesen die Möglichkeit haben abzuwandern.
- Für die Umsetzung der Maßnahme muss eine geeignete Zuwegung vom ca. 40 m östlich der Fläche verlaufenden Wirtschaftsweg zur Fläche hergestellt werden.

**5.1 Dach-Materialien**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- sowie sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 300 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 18° sind Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) und handwerklich gefertigte Stehfalzblechdächer zulässig. Unter einer Dachneigung von 18° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

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

**5.2 Dach-Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

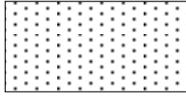
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**5.3 Genehmigungspflicht**

Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.

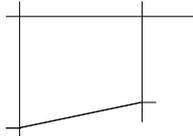
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)

6.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

4 1 / 4

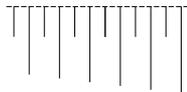
**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4



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

6.5



**Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)

6.6

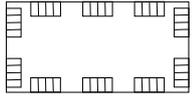


**Vorhandenes Gehölz** (siehe Planzeichnung; Hinweis: nicht alle vorhandenen Gehölze sind dargestellt)

6.7 **Vorhandene Gehölze**

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

Gemäß §39 Abs.5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern.

- 6.8  Geschütztes Biotop im Sinne des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ("Flachmoor nordöstlich Unterreute", Nr. A8425-0313); Lage teilweise inner- und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches
- 6.9 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes** Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Renwena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 6.10  **Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Gas-Leitung (siehe Planzeichnung)
- 6.11  **Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Wasser-Leitung (siehe Planzeichnung)
- 6.12  **Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Schmutzwasser-Kanal (siehe Planzeichnung)
- 6.13  **Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Strom-Leitung (siehe Planzeichnung)
- 6.14  **Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier Strom-Freileitung, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 6.15 **Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser** Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind, abhängig von der Größe der zu entwässernden Fläche, technische Regelwerke einzuhalten (bis 1.000 m<sup>2</sup> erlaubnisfrei unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV in Verbindung

mit TRENGW, oder größer 1.000 m<sup>2</sup> entsprechend DWA M 153 und A 138 mit Wasserrechtsverfahren).

Im Plangebiet darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Beachtung der qualitativen Anforderungen nach DWA-Regelwerk A 102-2 bei Einleitung des nicht sickerfähigen Niederschlagswasser in Gewässer. Notwendigkeit der Abstimmung der Ableitung nicht sickerfähigen Niederschlagswassers über die bestehende Regenwasserkanalisation in das nächstgelegene Gewässer mit dem AV Rothach.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m<sup>2</sup> kann erlaubnisfrei nach der NWFreiV und der TREN OG in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m<sup>2</sup> ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

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.

## 6.16 Denkmalpflege

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.

6.17



**Spielfeld** 25 x 15 m des Bolzplatzes; Jugendspieleinrichtungen dürfen gemäß Art. 3 Abs. 3 KJG (Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen) zwischen 22:00 Uhr und 07:00 Uhr nicht betrieben werden. (siehe Planzeichnung)

6.18

### **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert.

Bei der Einbringung von Materialien im Boden sind die § 6 bis 8 der BBodSchV zu beachten. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

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

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung der § 6 bis 8 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

Bereiche unterbunden wird.

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

## 6.19 Brandschutz

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen.

Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Ge-

schossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20m, von mehr als 7,20m ein genormtes Hubrettungsgerät. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

- 6.20 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.  
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- 6.21 Plangenaugigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Oberreute noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.
- 6.22 Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberreute die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" in öffentlicher Sitzung am 14.02.2024 beschlossen.

### **§ 1 Aufhebung**

Der Bebauungsplan "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" der Gemeinde Oberreute (23.01.2017; rechtsverbindlich seit 08.03.2017) wird in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 02.02.2024.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 02.02.2024. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" wird die Begründung vom 02.02.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" sind zur Erleichterung des Verständnisses in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" rein redaktionell aufgenommen. Im Zweifelsfall ist für diese rein redaktionell aufgenommenen Inhalte der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" maßgeblich, wie er dem Satzungsbeschluss vom 08.03.2017 zugrunde lag.

Die Inhalte, welche durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" geändert und/oder ergänzt werden, sind gelb markiert.

#### §4 Ordnungswidrigkeiten

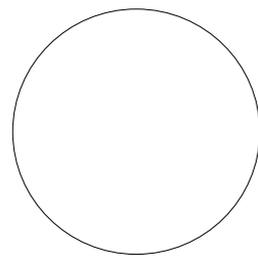
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" der Gemeinde Oberreute tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Oberreute, den .....

.....  
(Stefan Schneider, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

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

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nordwestlich des Hauptorts der Gemeinde Oberreute, westlich der Staatsstraße 2004 und direkt nördlich der Gemeindeverbindungs-Straße nach Unterreute.

8.1.2.2 Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle sowie ein Wohnhaus, das als Freizeitwohngelage genutzt wird. Westlich grenzen ein Wohngebäude sowie der Sportplatz (Fußballrasenplatz) mit einer Kugelstoß- und Weitsprunganlage und einem Nebengebäude an. In einer Entfernung von 100 m in südöstlicher Richtung befindet sich das nächstgelegene Wohngebäude des im Zusammenhang bebauten Hauptortes der Gemeinde Oberreute.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 41/4, 43, 45 (Teilfläche) und 47/2 (Teilfläche); Gemarkung Oberreute.

8.1.2.4 Innerhalb der aufzuhebenden Grenze befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 45 (Teilfläche).

## 8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Vorderen Bregenzer Wald geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches besteht das Gebäude des Bauhofes und der Freiwilligen Feuerwehr Oberreute. Dieses ist im Osten von einer gepflasterten Hoffläche und im Norden von einer asphaltierten Zufahrt mit Stellplätzen umgeben. Im Osten schließen sich die teils asphaltierten, teils gepflasterten Parkplatz- und Lagerflächen des Bauhofes mit Wertstoffinsel und Siloanlage an. Die Lagerflächen sind teilweise überdacht. Die im Westen und Norden an die baulichen Anlagen angrenzenden Flächen werden derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Im Westen besteht zudem eine als Bolzplatz genutzte Rasenfläche. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein Graben, zudem befinden sich hier Gehölze. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein teils deutliches Gefälle von Osten nach Westen auf, das aufgrund der baulichen Anlagen in mehrere Geländestufen untergliedert ist. So besteht zwischen dem Bestandsgebäude und den Lagerflächen des Bauhofes ein Höhenversatz, der nördlich des Gebäudes mit einer Stützmauer gesichert und ansonsten durch Anböschungen ausgeglichen ist. Ein weiterer deutlicher Höhenversatz mit Anböschungen besteht zwischen den Lagerflächen und dem tiefer gelegenen Bolzplatz sowie vom Bolzplatz ausgehend zum natürlichen Gelände.

## 8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Gemeinde Oberreute plant als Beitrag zum Klimaschutz die Errichtung und den Betrieb einer Heizzentrale für ihr kommunales Nahwärmenetz. In der geplanten Heizzentrale sollen zwei hackschnitzelbefeuerte Kessel mit einer Feuerungswärmeleistung von je 498 kW installiert werden. Zudem ist ein ölbefuener Kessel mit einer Feuerungswärmeleistung von 995 kW (jedoch lediglich als Reservekessel) vorgesehen. Der ölbefuener Kessel kann nicht gleichzeitig mit den hackschnitzelbefeuerten Kesseln betrieben werden. Dies wird über eine technische Verriegelung sichergestellt. Als Brennstoff sollen Hackschnitzel aus naturbelassenem Holz zum Einsatz kommen, für die eine Lagerhalle neben der Heizzentrale entstehen soll. Die Heizzentrale soll nordöstlich des bestehenden Feuerwehrgebäudes mit Bauhof der Gemeinde Oberreute auf der Fl.-Nr. 45/3 errichtet werden. Da die Errichtung einer Heizzentrale aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof, Bolzplatz" an diesem Standort derzeit nicht möglich ist, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Heizzentrale innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen. Der Gemeinde erwächst hieraus das Erfordernis, bauleitplanerisch tätig zu werden.

8.2.2.2 Aufgrund der Veränderung der Grundstückszuschnitte und den entsprechenden Eigentumsverhältnissen wird der nördliche Teilbereich (Fl.-Nr. 45 (Teilfläche)) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und aufgehoben.

8.2.2.3 Die Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr Oberreute, die sich im Schulgebäude in der Ortsmitte befinden, erfüllen nicht mehr die heutigen baulichen Anforderungen an eine Einrichtung des örtlichen Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz. Die Entwicklung der Fahrzeugtechnik und die gestiegenen Anforderungen an die Ausstattung der Feuerwehrgerätehäuser bedingen die Suche nach einem neuen Standort, da in den bestehenden Räumlichkeiten eine ordnungsgemäße Feuerwehrarbeit auf Dauer nicht gewährleistet werden kann.

8.2.2.4 Gleiches gilt für den gemeindlichen Bauhof im Weiler "Stadels". Aufgrund der vorhandenen schlechten Bausubstanz ist hier Handlungsbedarf gegeben.

8.2.2.5 Beide Nutzungen sollen an einem Standort in einem Gebäude zusammengeführt werden. Durch die räumliche Zusammenfassung der Gemeinbedarfseinrichtungen sollen Doppelnutzungen und -einrichtungen vermieden und die sich aus dem Betrieb der Nutzungen ergebenden, erheblichen

Synergieeffekte genutzt und gefördert werden. Das (Multi-) Funktionsgebäude "Feuerwehr/Bauhof" muss an einem aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht geeigneten Standort errichtet werden.

- 8.2.2.6 Des Weiteren benötigt die Gemeinde einen neuen Bolzplatz für Kinder- und Jugendliche, nachdem der bisherige Platz einer anderen Nutzung zugeführt wurde. Der Bolzplatz soll die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Bevölkerung decken und somit das Freizeitangebot von Oberreute erweitern.
- 8.2.2.7 Der Gemeinde erwächst das Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden, um eine leistungsfähige Feuerwehr zu unterstützen, die kommunalen Aufgaben ordnungsgemäß erledigen zu können und die Attraktivität Oberreutes hinsichtlich der Freizeitmöglichkeiten zu steigern.

### 8.2.3 Übergeordnete Planungen

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:
  - 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
  - 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.  
  
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
  - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Oberreute als allgemeiner ländlicher Raum sowie als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf
  - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
  - 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
  - 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Sied-

lungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

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

– 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

8.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren im Hauptort Oberreute innerorts keine geeigneten Flächen für ein Funktionsgebäude "Feuerwehr/Bauhof" vorhanden. Brachflächen bestehen keine. Die wenigen Baulücken haben keine ausreichende Flächengröße und sind zudem alle in Privatbesitz, können auch auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Oberreute dem Vorhaben entsprechende Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind noch nicht vollständig baulich entwickelt und stehen somit in

ausreichender Größe für eine Nutzung als Standort für die geplante Heizzentrale zur Verfügung. Die betreffende Fläche bietet sich für die Errichtung einer Heizzentrale insbesondere deshalb an, da sie einerseits weit genug von der Wohnbebauung des Hauptortes entfernt ist, um immissionsschutzfachliche Konflikte vermeiden zu können, andererseits jedoch nah genug, um die Wohnbebauung ohne größere Netzverluste (Wärmeverluste) und unangemessen hohe Baukosten aufgrund zu großer Netzlängen wirtschaftlich mit Nahwärme versorgen zu können. Potenziale der Innenentwicklung im Hauptort sind wie bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" geprüft, nicht in ausreichender Größe und Lage vorhanden. Etwaige Brachflächen und Baulücken würden darüber hinaus keine sinnvolle Alternative zum gewählten Standort darstellen, da bei der Errichtung einer Heizzentrale in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung mit erheblichen Immissionsschutzkonflikten zu rechnen wäre.

- 8.2.3.3 Zu Ziel 3.3: Bei der vorliegenden Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für ein Funktionsgebäude "Feuerwehr/Bauhof" fehlt die unmittelbare Anbindung an die Siedlungsfläche des Hauptortes von Oberreute, was den Zielen des LEP zur Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Anbindegebot) entgegensteht. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich planungsrechtlich um eine Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB. Nördlich und westlich des geplanten Standortes, bestehen zwar bereits Gebäude (ehem. Hofstelle, Wohnhäuser, Gebäude des Sportplatzes), auf Grund des geringen Umfangs dieser Nutzungen kann das Anbindegebot jedoch nicht als erfüllt angesehen werden. Laut dem Ziel 3.3 sind Ausnahmen jedoch zulässig, wenn auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist. Um das Vorhaben der Errichtung eines Funktionsgebäudes "Feuerwehr/Bauhof" am vorgesehenen Standort realisieren zu können, ist ein Nachweis zu erbringen, dass im Gemeindegebiet keine städtebaulich passenden, an geeigneten Siedlungseinheiten angebundene Standorte vorliegen.

Es wurde bereits eine Bewertung alternativer Standorte durchgeführt. Die gewonnenen Erkenntnisse sind in der "Prüfung von Standortalternativen für die Ansiedlung eines Funktionsgebäudes "Feuerwehr/Bauhof" in der Fassung vom 06.04.2016 aufgearbeitet. Die Gemeinde Oberreute besteht aus dem Hauptort, aus dem durch Fremdenverkehr geprägten Ortsteil "Irsengund", aus dem an der nördlichen Gemeindegrenze gelegenen "Langenried" sowie aus vielen Weilern und Hofstellen. Da es für die Arbeit der Freiwilligen Feuerwehr Oberreute von wesentlicher Bedeutung ist, dass ihr Feuerwehrhaus im Hauptort angesiedelt wird (u.a. zur Einhaltung der Hilfsfrist gemäß VollzBekBayFwG), wurden neben dem vorgesehenen Standort nur Standortalternativen gewählt, die sich am Ortsrand von Oberreute befinden. Die bestehenden Siedlungsränder von Oberreute stellen sich jedoch topografisch als sehr bewegt dar. Exponierte Hanglagen und prägende Bestandteile des Landschaftsbildes ("Drumlins") verhindern in weiten Teilen eine Ansiedlung eines Funktionsgebäudes "Feuerwehr/Bauhof". Auf Grund der Art des Vorhabens und der daraus resultierenden hohen Relevanz einer guten Verkehrsanbindung wurden Standorte gewählt, die sich jeweils an den Ortsdurchgangsstraßen befinden. Folglich liegen die Standorte am nordwestlichen Ortsausgang (vorliegendes Plangebiet; F1), ein weiterer am nordöstlichen Ortsausgang an der

"Staufner Straße" (F2) und ein dritter am östlichen Ortsausgang an der "Irsengunder Straße" (F3). Die Standorte "F4" und "F5" sind über die Hauptstraße (St 2004) erschlossen.

Als Ergebnis der Prüfung lässt sich zusammenfassen, dass keine städtebaulich geeigneten angebundenen Standorte vorliegen. Daher wird im vorliegenden Fall die Realisierung des Funktionsgebäude "Feuerwehr/Bauhof" ohne die seitens der Landesplanung geforderte Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten als notwendig und die Ausnahme vom Anbindegebot als möglich angesehen.

Auch ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet lediglich 100 m von der Wohnbebauung des Hauptortes Oberreute entfernt liegt. Ein näheres Heranrücken des geplanten Baukörpers könnte Nutzungskonflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zur Folge haben. Auf Grund der historischen Siedlungsstruktur des Ortes mit seinen zahlreichen Weilern und Einzelhöfen greift das geplante Gebäude nicht unnatürlich in die Siedlungsstruktur ein. Eine Zersiedlung der Landschaft durch das Vorhaben findet nicht statt. Vorhandene technische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen können ohne aufwändige Erschließungsmaßnahmen genutzt werden, wodurch deren wirtschaftlicher Unterhalt langfristig gesichert werden kann.

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

– B 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.

**B IV 3.1.2** Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert 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 Nachverdichtun-

gen 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.

8.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

8.2.3.6 Die Gemeinde Oberreute verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche für den Gemeinbedarf sowie als Grünfläche dargestellt. Da die Flächen in der Bebauungsplanänderung als Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr und gemeindlicher Bauhof, Heizzentrale) und Grünflächen festgesetzt werden, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

8.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

8.2.3.8 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 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ansiedlung des Feuerwehrhauses innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Die Ergebnisse wurden in der Prüfung von Standortalternativen für die Ansiedlung eines Funktionsgebäudes "Feuerwehr/Bauhof" in der Fassung vom 06.04.2016 aufgearbeitet.

8.2.4.2 Als Standort für das neue Funktionsgebäude "Feuerwehr/Bauhof" der Gemeinde Oberreute erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (St 2004, B 308) aufweist und eine Nähe zum Ortskern besteht. Eine Einbindung von Baukörpern in die Siedlungsstruktur und die Landschaft lässt sich umsetzen. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben. Als Standort für einen Bolzplatz (Jugendspieleinrichtung) bieten sich Teile des Plangebietes an, da der angrenzende Fußballrasenplatz so vor einer unsachgemäßen Nutzung geschützt werden kann.

8.2.4.3 Als Standort für die geplante Heizzentrale erscheint der überplante Bereich geeignet, da er einerseits weit genug von der Wohnbebauung des Hauptortes entfernt ist, um immissionsschutzfachliche Konflikte vermeiden zu können, andererseits jedoch nah genug, um die Wohnbebauung ohne

größere Netzverluste (Wärmeverluste) und unangemessen hohe Baukosten aufgrund zu großer Netzlängen wirtschaftlich mit Nahwärme versorgen zu können. Darüber hinaus besteht über die St 2004 und die B 308 eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, was für eine reibungslose Anlieferung der Hackschnitzel von Bedeutung ist.

- 8.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die für die Errichtung eines Funktionsgebäudes "Feuerwehr/Bauhof" erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und gleichzeitig die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Zudem soll die Schaffung eines neuen Bolzplatzes die Freizeitmöglichkeiten in Oberreute ergänzen.
- 8.2.4.5 Ziel der Planung ist es darüber hinaus, die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle gemeindliche Einrichtung zu schaffen, in der Synergieeffekte zwischen den verschiedenen Nutzungen erreicht werden können. Die Kombination der öffentlichen Nutzungen soll eine zweckmäßigere Arbeitsweise ermöglichen, Kostenvorteile sichern und eine wirtschaftliche Nutzung (bspw. durch eine gemeinsame Heizung) ergeben.
- 8.2.4.6 Für das geplante Bauvorhaben des Feuerwehr-/Bauhof-Gebäudes soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Landschafts- und Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Da die Gemeinde Vorhabenträgerin der Baumaßnahme und an einem hochwertigen und landschaftstypischen Erscheinungsbild interessiert ist, soll der Bebauungsplan lediglich einen gewissen Rahmen für Umsetzung schaffen. Auf diese Weise wird ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen.
- 8.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Die Festsetzung der "Flächen für den Gemeinbedarf" legt in der vorliegenden Planung die Art der baulichen Nutzung fest. Sie sind mit einer konkretisierenden Zweckbestimmung zu versehen, um die Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans an die Festlegung der Nutzungsart zu erfüllen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 13. Juli 1989 - BVerwG 4 B 140.88 - Buchholz 406.11 § 236 BauGB Nr. 1).
- 8.2.4.8 Von der Feuerwehr, dem Bauhof und dem geplanten Bolzplatz gehen Geräuschemissionen aus. Zur Beurteilung der Immissionen wurden durch das Landratsamt Lindau (B) zwei Stellungnahmen, ausgearbeitet (Immissionsschutz; Stellungnahme zum Bebauungsplan "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz der Gemeinde Oberreute vom 05.08.2016 mit ergänzender Stellungnahme vom 14.11.2016). Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten wurden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen (aktive Lärmschutz-Maßnahme, Ausschluss von Nachtparken im Nordosten des Plangebietes, Ausschluss von Zu- und Ausfahrt in bestimmten Bereichen) getroffen. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den Einwirkorten sichergestellt.

Der angrenzende Sportplatz (Fußballrasenplatz mit Weitsprung und Kugelstoßanlage) wird von keiner aktiven Erwachsenen-Fußballmannschaft genutzt, auch ein Turnierbetrieb findet hier nicht statt. Der Fußballplatz wird lediglich von einer Erwachsenen-Hobby-Mannschaft sowie von drei

Jugendmannschaften genutzt. Diese trainieren regelmäßig (einmal pro Woche) auf dem Sportplatz zwischen Anfang April und Anfang Oktober. Hinzu kommen einige Heimspiele, die Samstagnachmittags stattfinden. Des Weiteren findet ein Leichtathletiktraining einmal pro Woche für ca. eineinhalb Stunden statt.

- 8.2.4.9 Von dem geplanten Heizkraftwerk gehen Gewerbelärmemissionen aus. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Gewerbelärmmissionen des geplanten Heizkraftwerkes gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durchgeführt, um die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens innerhalb des Bebauungsplanes zu prüfen (Sieber Consult GmbH, Fassung vom 06.10.2023).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten tagsüber und nachts eingehalten werden können. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zudem um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, ist die von dem Heizkraftwerk ausgehende Zusatzbelastung gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm als nicht relevant anzusehen und die Ermittlung der Vorbelastung nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Schallemissionsansätze ist daher auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Bauhof und der Feuerwehr mit keinen Konflikten hinsichtlich Gewerbelärmmissionen zu rechnen.

Es wird vorgeschlagen, die maßgeblich pegelbestimmenden Schallquellen, die Kaminmündungen, hinsichtlich ihrer maximal zulässigen Schallleistungspegel über Regelungen im zukünftigen Genehmigungsbescheid des Heizkraftwerkes zu beschränken, um eine Einhaltung sicherzustellen. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

- 8.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

## 8.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.5.1 Die Gemeinde Oberreute hat für den Neubau des (Multi-) Funktionsgebäudes "Feuerwehrgerätehaus und Bauhof" ein Grobkonzept (Herrmann Architektur, 05.03.2015) erstellen lassen, welches als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen wird.
- 8.2.5.2 Das Grobkonzept sieht vor, ein kompaktes Hauptgebäude im südöstlichen Bereich des Plangebietes, mit deutlichem Abstand zur vorhandenen Umgebungsbebauung, zu platzieren. Die zwei Nutzungen sollen horizontal gegliedert angeordnet werden, um die vorhandene Topografie (Hanglage) zu nutzen. Die Feuerwehr soll im Erdgeschoss ihre Räumlichkeiten (insb. Fahrzeughalle) erhalten, die sich auf einer Ebene mit der Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 43) befinden. Zwischen dem Gebäude und der Erschließungsstraße soll ein Vorplatz für Übungen angelegt sowie die notwen-

digen Stellplätze untergebracht werden. Der Bauhof soll seine Räume auf der darunterliegenden Ebene (Hanggeschoss) mit Garagen- und Werkstatträumen erhalten. Ein Vorplatz (Betriebshof inkl. Salzsilo) für den Bauhof soll in westlicher Richtung angelegt werden und von der Gemeindeverbindungsstraße nach Unterreute erschlossen werden.

## 8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.6.1 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 Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die zulässige Grundfläche ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des Hauptgebäudes auf Grund der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) hinausgeht. Die Nutzung des Grundstücks für verschiedene Nebenanlagen, Hof- und Lagerflächen sowie Stellplätze, die im Vergleich zum Hauptgebäude einen großen Flächenbedarf haben, bedingt diese Festsetzung.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Lagerflächen, Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den angrenzenden Straße und landwirtschaftlichen Nutzflächen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Gebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Lagerflächen 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. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und

damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Als Festsetzungs-Alternative zu First- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße möglich. Diese Kenngröße wäre jedoch für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Unabhängig von der festgesetzten Wandhöhe über NN sollte die Gemeinde in der Objektplanung prüfen und durch gestalterische Maßnahmen verhindern, dass keine zu massive Wirkung der talseitigen Wand entsteht. Negative Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen zur B 308 sollen so verhindert werden.

- 8.2.6.2 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.
- 8.2.6.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie die Hauptgebäude im östlichen Teil des Plangebietes fixieren. Sie gehen geringfügig über die derzeit geplante Größe des Vorhabens hinaus und bieten somit eine gewisse Flexibilität für die Anordnung der Gebäude. Des Weiteren ist ein gewisser Spielraum für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird trotzdem der Abstand der Hauptgebäude zu den angrenzenden Gebäuden verbindlich geregelt, so dass mögliche Nutzungskonflikte ausgeschlossen bleiben. Nebengebäude sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 8.2.6.4 Die Festlegung einer Haupt-Firstrichtung soll die Ausrichtung des Hauptgebäudes entsprechend der Topografie sichern.
- 8.2.6.5 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Erforderliche Abstände von Stellplätzen in diesem Bereich zu angrenzenden Wohngebäuden werden über die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (ohne bauliche Anlagen) geregelt.
- 8.2.6.6 Die Festsetzung der "Flächen für den Gemeinbedarf" regelt in der vorliegenden Planung die Art der baulichen Nutzung. Als konkretisierende Zweckbestimmung ist Feuerwehr und gemeindlicher Bauhof festgelegt. Als Festsetzungs-Alternative zur Gemeinbedarfsfläche wäre auch ein sonstiges Sondergebiet (SO) möglich. Von ihrem Zweck her handelt es sich jedoch um zwei Nutzungen, die der Öffentlichkeit dienen.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen u.a. auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze. Auch zulässig sind bauliche Anla-

gen, die dem Bauhof der Gemeinde Oberreute dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen ebenfalls Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume, Stellplätze, Waschplätze sowie überdachte und nicht überdachte Lagerflächen.

Für die geplante Heizzentrale wird eine "Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Heizzentrale" als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zur Gemeinbedarfsfläche wäre auch ein sonstiges Sondergebiet (SO) möglich. Da es sich jedoch bei der Heizzentrale um einen Bestandteil des gemeindlichen Nahwärmenetzes handelt und die Nutzung somit der Öffentlichkeit dient, wurde die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche bevorzugt. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf "Heizzentrale" ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die dem Betrieb einer Heizzentrale dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Kesselanlage u.a. Brennstofflager, Schornsteine sowie Stellplätze.

- 8.2.6.7 Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser in den Flächen für den Gemeinbedarf sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Danach bestehen die Optionen der Versickerung und der Ableitung. Unabhängig von dieser Festsetzung plant die Gemeinde einen 30.000 l Tank zur Sammlung von Niederschlagswasser einzubauen, welches für Übungszwecke der Freiwilligen Feuerwehr verwendet werden soll.
- 8.2.6.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## 8.2.7 Infrastruktur

- 8.2.7.1 Ob eine Trafostation erforderlich ist, wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens geklärt. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet. 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 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.8.1 Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße nach Unterreute gut an das übergeordnete Verkehrsnetz, hier die Staatsstraße 2004 und die Bundesstraße 308, angeschlossen.
- 8.2.8.2 Der Querschnitt der Gemeindestraße (Fl.-Nr. 47/2) bis zur Staatsstraße 2004 soll entsprechend den zukünftigen Nutzungen durch die Feuerwehr und den gemeindlichen Bauhof angepasst werden. Diese Maßnahme erfolgt außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung.

- 8.2.8.3 Die Zufahrt der Feuerwehr soll von der Straße Fl.-Nr. 43 erfolgen, die Zufahrt zum Bauhof von der Straße Fl.-Nr. 47/2 (östlich der vorhandenen Böschung). Zu- und Ausfahrtsverbote sind auf Grund immissionsschutzrechtlicher Belange festgesetzt.
- 8.2.8.4 Innerhalb eines Mindestabstandes von 25 m zum Anwesen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 45/1 ist die Ausweisung von oberirdischen KfZ-Stellplätzen unzulässig.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden Flächen für den Gemeinbedarf zur Umsetzung eines Feuerwehrhauses, eines gemeindlichen Bauhofs und einer Heizzentrale sowie eine öffentliche Grünfläche zur Umsetzung eines Bolzplatzes ausgewiesen. Zudem werden öffentliche Grünflächen als Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche festgesetzt.
- 9.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich nordwestlich des Ortes Oberreute in nach Westen orientierter, leichter Hanglage, die als Grünland genutzt wird. Nördlich verläuft in einiger Entfernung die Bundesstraße 308.
- 9.1.1.3 Der gewählte Standort ermöglicht der Freiwilligen Feuerwehr Oberreute auf Grund seiner guten Verkehrsanbindung und der Nähe zum Hauptort Oberreute die Einhaltung der Hilfsfrist gemäß VollzBekBayFwG. Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Grünflächen und Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, gemeindlicher Bauhof, Heizzentrale) sowie von öffentlichen Grünflächen (Sportplatz, Pufferzone, Ortsrandeingrünung, Ausgleichsfläche).
- 9.1.1.5 Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" ist eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB zu erstellen.
- 9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" und teilweise auf einer externen Fläche der Gemarkung Oberreute (Fl.-Nr. 882). Hierzu werden 646 m<sup>2</sup> als interne Ausgleichsfläche und 1.611 m<sup>2</sup> als externe Ausgleichsfläche festgesetzt.
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,21 ha, davon sind 0,57 ha Gemeinbedarfsfläche, 0,09 ha Verkehrsflächen und 0,55 ha Grünflächen.

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

### 9.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Karte "Natur und Landschaft" des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich Natur und Landschaft nicht betroffen. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 6.2.3 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung). Südwestlich von Oberreute beginnt in einiger Entfernung das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Moränenhügelland südlich Lindenberg i. Allgäu und Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich Gestratz und Moore nördlich von Maierhöfen".

### 9.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 18.12.1998):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberreute als Grünflächen und Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans weitestgehend übereinstimmen, ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

Etwa 2.200 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich das nächste Natura 2000-Gebiet ("Allgäuer Molassetobel", FFH-Gebiet, Nr. 8326-371.04). Eine Betroffenheit des Gebiets durch die vorliegende Planung ist auf Grund der räumlichen Entfernung und fehlender funktionaler Zusammenhänge nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

### 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets beginnt das geschützte Biotop "Flachmoor nordöstlich Unterreute" (Biotop-Nr. A8425-0313). Die im Geltungsbereich befindlichen Bereiche dieses Biotops werden als Ausgleichsfläche festgesetzt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung ist keine Beeinträchtigung des Biotops zu erwarten.
- Etwa 150 m nördlich des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop "Kleine Flachmoore nördlich Oberreute" (Biotop-Nr. A8425-0312). Es ist auf Grund der räumlichen Entfernung nicht von der vorliegenden Planung betroffen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

– Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des rechtverbindlichen Bebauungsplans "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz". Daher besteht auf der Fläche bereits Baurecht, wodurch große Teile in der Vergangenheit durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen vollständig versiegelt wurden. Aufgrund der bestehenden Eingriffe und Versiegelungen können diese Bereiche bereits nicht mehr als Lebensraum dienen.

– Bei den unversiegelten Flächen des Plangebietes handelt es sich überwiegend um eher intensiv genutztes Grünland in leichter, nach Westen orientierter Hanglage. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, 3-4-schürige Mahd, Ausbringung von Dünger) und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten dominiert. U.a. kommen im Bereich des intensiv genutzten Grünlands neben Futtergräsern auch Kräuter wie Klee, Löwenzahn, Gänseblümchen, Spitzwegerich, Wiesen-Ampfer, Scharbockskraut, Kriechender Günsel und Wiesen-Schaumkraut vor. Unterhalb der etwa in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hangkante tritt stellenweise Schichtwasser hervor, dass die Wiesenfläche unterhalb stellenweise vernässt, sodass im unteren Randbereich einer Hangkante stellenweise Echtes Mädesüß als Feuchtezeiger vorkommt. Nur im nördlichen Randbereich sind einige Gehölze vorhanden (u.a. Weide, Fichte), die einen höheren Lebensraumwert aufweisen. Im nordöstlichen Bereich beginnt das geschützte Biotop "Flachmoor nordöstlich Unterreute". Im Randbereich des in diesem Bereich verlaufenden wasserführenden Grabens kommt neben den genannten Arten des Grünlands ebenfalls Echtes Mädesüß vor.

– Eine vollständige botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es außerhalb der als Grünflächen festgesetzten Bereiche keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der überwiegenden intensiven Nutzung, nicht zu erwarten sind.

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

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen. Es handelt sich um einen Teilbereich der Landschaft "Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu". Der Untergrund im Plangebiet ist durch die, während der Würmeiszeit beim Rückzug eines Gletschers entstandenen Moränenablagerungen geprägt und besteht gem. Geologischer Karte (1:25.000) überwiegend aus würmeiszeitlichen Moränensedimenten. Im westlich angrenzenden Bereich steht Niedermoortorf an. Gemäß Übersichtsbodenkarte (1:25.000) herrschen Braunerde-Böden vor. Zudem kommen Parabraunerde-Böden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht der Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt.). Innerhalb des Plangebietes liegen neben den durch Gebäude und Verkehrswege bereits versiegelten Flächen auch offene bzw. unversiegelte Bodenflächen vor, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). In den versiegelten Bereichen sind die Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Filter und Puffer für Schadstoffe bereits nicht mehr gegeben. In den unversiegelten Bereichen werden diese Funktionen noch erfüllt.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Im nordwestlichen Bereich verläuft ein Entwässerungsgraben.
- Aufgrund der bestehenden Versiegelungen ist eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers bereits eingeschränkt und auf die noch offenen Bereiche begrenzt. Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine Informationen vor. Unterhalb der etwa in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hangkante tritt stellenweise Schichtwasser hervor, dass die Wiesenfläche unterhalb, also westlich der Hangkante, stellenweise vernässt.

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

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

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

- Die Gemeinde ist an das Trennsystem der Kläranlage des Abwasserverbands Rothach zur Entsorgung der Abwässer angeschlossen und hat eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Die bestehenden Gebäude der Feuerwehr und des Bauhofes im Plangebiet sind an die o.g. Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Auf Grund der Hanglage des überplanten Gebietes kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

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

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

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 2.000 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 827 m ü. NN und 837 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die im Plangebiet bestehende Grünlandfläche begünstigt kleinräumig die Entstehung von Kaltluft, welche in Folge der Hangneigung nach Westen in die freie Landschaft strömt und damit für die Frischluftversorgung der Siedlung keine Relevanz hat. Die vorhandenen Gehölze produzieren Frischluft. In den bereits versiegelten Bereichen wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Aus dem Kfz-Verkehr der nahe verlaufenden Bundesstraße 308 sowie der "Hauptstraße" reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Messdaten zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem überplanten Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutz-

gut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen, aus landschaftlicher Sicht handelt es sich um einen Teilbereich der Landschaft "Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu". Beim Plangebiet handelt es sich neben der als Grünland genutzten Fläche in nach Westen orientierter Hanglage um die bebaute Fläche der Feuerwehr und des Bauhofes. Es besteht also eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die bereits vorhandene Bebauung. Das Gebiet ist trotz der Lage zwischen bestehender Bebauung nicht an den Ort angebunden und aus Westen und Nordwesten aus größerer Entfernung einsehbar, u.a. von der nördlich verlaufenden Bundes-Straße 308. Im westlichen Bereich des Plangebietes und westlich der bebauten Fläche verläuft in Nord-Süd-Richtung eine markante Hangkante, die auch aus größerer Entfernung, z.B. von der Bundes-Straße 308, deutlich sichtbar ist. Aus Osten und Nordosten ist die Einsehbarkeit des Plangebietes auf Grund der bestehenden Gehölze, der Bestandsbebauung und des ansteigenden Geländes sehr begrenzt. Aus Richtung Süden wird die Reichweite der Einsehbarkeit durch eine Geländekuppe eingeschränkt. Blickbeziehungen zum Haupt-Ort Oberreute bestehen nur zur relativ nahen Wohnbebauung in nördlicher Ortsrandlage, also südöstlich des Plangebiets, und in Richtung Süden zur Zwiebel der St.-Martins-Kirche, die hinter der genannten Geländekuppe gerade noch hervorragt.
- Der überplante Bereich der unversiegelten Fläche im Westen des Plangebietes ist auf Grund der Grünlandnutzung in Hanglage als landschaftstypisch zu bezeichnen. Auch die Topografie ist typisch für diese Landschaft. In der Umgebung des überplanten Gebiets sind weitere landschaftstypische Strukturen vorhanden, wozu insbesondere das nordwestlich angrenzende Niedermoor gehört. Auf der Geländekuppe zwischen Plangebiet und Haupt-Ort ist ein großer landschaftsprägender Einzelbaum vorhanden, der auf Grund seiner Lage und Größe selbst aus großer Entfernung als prägend in Erscheinung tritt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird neben der Nutzung durch die Feuerwehr und den Bauhof auch landwirt-

schaftlich genutzt.

- Etwa 100 m südöstlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung des Hauptortes Oberreute.
- U.a. auf Grund seiner attraktiven landschaftlichen Umgebung ist Oberreute ein beliebtes Urlaubsziel, sodass auch das überplante Gebiet eine gewisse Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweist. Östlich, südlich und westlich des Plangebietes verlaufen auch Wanderwege, die eine Verbindung von Oberreute in die freie Landschaft darstellen. Östlich des Gebietes verläuft zudem ein Radweg.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand weder Kulturgüter, Baudenkmäler noch Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung. Dem Plangebiet kommt daher voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

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

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

### 9.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

- Die nicht überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung als öffentliche bewachsene Grünflächen erhalten. Die öffentlichen Grünflächen sind in den unbepflanzten Bereichen (mit Ausnahme des Bolzplatzes und der Pufferzone) extensiv zu pflegen, sodass in diesen Bereichen die Nährstoffverfügbarkeit abnehmen und die Vegetation sich entsprechend anpassen wird. Der Bereich des Bolzplatzes wird ebenfalls als Wiese ausgebildet sein, hier ist jedoch eine häufigere Mahd zulässig, sodass hier zumindest im als Bolzplatz genutzten Bereich die

Ausbildung eines Rasens zu erwarten ist. Außerdem werden hier voraussichtlich zwei Tore aufgestellt, in deren Umgebung die Vegetationsdecke durch häufiges Spielen weniger dicht ausgebildet sein wird. Weitere bauliche Anlagen sind hier nicht geplant.

- Durch die Festsetzung einer internen Ausgleichsfläche im Bereich des Grabens und in Biotopnähe und den in diesem Bereich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (lockere Gehölze sowie Hochstaudenflur, Extensivierung der Nutzung zwischen im Bereich der gepflanzten Gehölze und der Böschungsoberkante des Grabens) ist keine erhebliche Beeinträchtigung des kartierten Biotops zu erwarten.
- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die hinzukommende Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die vorhandenen Gehölze bleiben erhalten (Pflanzbindung), wodurch die Eingriffe in das Schutzgut minimiert und bestehende Lebensraumstrukturen erhalten werden. Zudem sind weitere Gehölze zu pflanzen, die zukünftig hochwertige Lebensraumstrukturen darstellen. Um dies zu erreichen, sind für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern standortgerechte, gebietsheimische Gehölze aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, da einheimische Pflanzen die Grundlage vieler Nahrungsketten bilden.
- Im Bereich der internen Ausgleichsfläche wird sich die Strukturvielfalt und der Lebensraumwert nach Umsetzung der Maßnahmen erhöhen. Durch eine dauerhafte, fachgerechte Pflege ist in diesem Bereich daher langfristig eine Zunahme der Artenvielfalt zu erwarten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Intensivgrünland	– –
Anlage von Grünflächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten	Erhaltung von Lebensräumen, Schaffung von Ersatzlebensräumen	+ +
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Einsatzfahrten (ggf. mit Sirene)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–

### 9.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Im Bereich der hinzukommenden Bebauung gehen landwirtschaftliche Ertragsflächen verloren. Während der Bauzeit wird ein kleiner Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten zusätzlichen Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer weiteren Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Insgesamt können bis zu etwa 4.900 m<sup>2</sup> des Plangebietes neu versiegelt werden (festgesetzte GR von 2.450 m<sup>2</sup> mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 %).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen regelmäßigen Befahrens mit Lkw bzw. anderen Fahrzeugen oder Verwendens, Verarbeitens oder Umlagerens von Grundwasser belastenden Substanzen einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Auch nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt durch die mögliche Bebauung und Versiegelung ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-	– –

Verkehrsflächen	Funktionen gehen verloren	
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr	Eintrag von Schadstoffen	-

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

- Die geplante **zusätzliche** Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Zur Minimierung der dadurch entstehenden Beeinträchtigungen sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen regelmäßigen Befahrens mit Lkw bzw. anderen Fahrzeugen oder Verwendens, Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grund- bzw. Schichtwasser	Schadstoffeinträge	-
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	-
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, sonstige zulässige Nutzungen	Schadstoffeinträge	-

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Zukünftig anfall-

lendes Schmutzwasser kann zur Abwasserbehandlung nach dem Stand der Technik im Trennsystem der Kläranlage des Abwasserverbands Rothach zugeführt werden. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch die Fernwasserversorgung Oberes Allgäu gesichert.
- In den Flächen für den Gemeinbedarf ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal in das nächstgelegene Gewässer abzuleiten.
- Auf Grund der Hanglage ist bei Starkregen ggf. mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird durch eine weitere Versiegelung zunehmend weiter unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. In diesen Bereichen wird zukünftig die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl weiterer Baukörper und der Ausbildung mehrerer Grünflächen, die teilweise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Aufgrund der Ansiedlung einer Heizzentrale in diesem Bereich, ist mit einer Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen. Da jedoch davon ausgegangen werden kann, dass die Anlagen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen wird, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Auch zukünftig kann es durch die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–

### anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluftproduktion	-
Gehölzpflanzungen	Frischluffproduktion, Verbesserung des Kleinklimas	+

### betriebsbedingt

Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	-
Heizzentrale	Schadstoffemissionen	-

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper in von Weitem einsehbarer Hanglage erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung ist eine Bepflanzung mit großen Einzelbäumen an der westlichen Böschung zur Eingrünung der geplanten Heizzentrale vorgesehen. Die nordwestlich der geplanten Baugrenze vorhandenen Gehölze werden durch eine Pflanzbindung gesichert, sodass auch diese bereits vorhandenen Gehölzstrukturen zukünftig zur Eingrünung beitragen. Zur weiteren Vermeidung und Minimierung wurden im rechtverbindlichen Bebauungsplan "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" bereits verbindliche Regelungen zur Haupt-Firstrichtung und zu den Höhen des aktuell vorhandenen Hauptgebäudes getroffen. Auf der Traufseite des Hauptgebäudes darf somit die maximale Wandhöhe von 842,20 m ü. NN nicht überschritten werden. Die Firsthöhe darf maximal 847,50 m ü. NN betragen. Die Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes wurde so festgesetzt, dass der First nur parallel zum Hang ausgeführt werden darf, wodurch die Höhenwirkung des Gebäudes eingeschränkt wird. Dennoch geht durch die zusätzlich geplante Bebauung eine Fläche mit landschaftstypischer Grünlandnutzung für das Landschaftsbild verloren. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen.
- Auch nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v.a. bei größeren Baustellen	-
<b>anlagenbedingt</b>		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust landschaftstypischer Grünlandnutzung, weithin sichtbare Bebauung	–
Eingrünung des Plangebietes	Einbindung der Bebauung in die Landschaft	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Durch die vorliegende Planung gehen weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dafür wird weiterhin eine ordnungsgemäße Feuerwehrarbeit sowie die Arbeit des gemeindlichen Bauhofs und die Umsetzung einer Heizzentrale ermöglicht. Des Weiteren wird ein neues Spielfeld "Bolzplatz" (Jugendspieleinrichtung) ermöglicht, der die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Kinder und Jugendliche, decken und somit das Freizeitangebot von Oberreute erweitern soll. Die bestehenden Fuß- und Radwege-Verbindungen bleiben erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige hinzukommende Beeinträchtigung. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist im Plangebiet selbst nicht mehr möglich.
- Von der Feuerwehr, dem Bauhof, der Heizzentrale und dem geplanten Bolzplatz gehen Geräuschemissionen aus. Um unzulässige Geräuscheinwirkungen auf die nächstgelegenen Einwirkorte zu vermeiden sind Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich. Westlich entlang des Bauhofes wird eine 3,00 m hohe aktive Lärmschutz-Maßnahme umgesetzt, welche die Gewerbelärm-Immissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr abschirmt. Zu- und Abfahrten auf das Gelände sind nur im Südwesten entlang der aktiven Lärmschutz-Maßnahme oder im Südosten in einem ausreichend großen Abstand zum Einwirkort auf der Fl.-Nr. 45/1 zulässig. In einem Abstand von 25 m zum Flurstück 45/1 ist nächtliches Parken ausgeschlossen.
- Von dem geplanten Heizkraftwerk gehen Gewerbelärmemissionen aus. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen des geplanten Heizkraftwerkes gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durchgeführt, um die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens innerhalb des Bebauungsplanes zu prüfen (Sieber Consult GmbH, Fassung vom 06.10.2023). Es zeigt sich, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung mit keinen Konflikten aufgrund von Gewerbelärmimmissionen zu rechnen ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Der Sportplatz (Fußballrasenplatz mit Weitsprung und Kugelstoßanlage) wird von keiner aktiven Erwachsenen-Fußballmannschaft genutzt, auch ein Turnierbetrieb findet hier nicht statt. Der Fußballplatz wird lediglich von einer Erwachsenen-Hobby-Mannschaft sowie von drei Jugendmannschaften genutzt. Diese trainieren regelmäßig (einmal pro Woche) auf dem Sportplatz zwischen Anfang April und Anfang Oktober. Hinzu kommen einige Heimspiele, die Samstagsnachmittags stattfinden. Des Weiteren findet ein Leichtathletiktraining einmal pro

Woche für ca. eineinhalb Stunden statt. Eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist aufgrund der vorliegenden Nutzung nicht zu erwarten. Der Bolzplatz wird im Norden der geplanten Grünfläche fixiert. Nach Umsetzung der Lärmschutz-Maßnahmen ist mit keinen Lärmschutz-Konflikten zu rechnen.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	u.a. Ermöglichung einer ordnungsgemäßen Feuerwehrrarbeit	+ +
Anlage eines Bolzplatzes	Schaffung einer Spiel- und Erholungsfläche	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, sonstige zulässigen Nutzungen	Freizeitlärm, Lärm durch Alarmsignale und (u.U. nächtliche) Einsätze, Verkehrsabgase	–

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

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

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.209 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der leichten Hangneigung in Richtung Westen die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut. Auf Grund der vorgegebenen Haupt-Firstichtung ist eine Ausrichtung

des Hauptgebäudes zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung jedoch nicht möglich.

- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

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

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

### 9.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der Bereich des intensiv genutzten Grünlandes als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Ein Teil des Gebietes bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die umliegenden Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

9.2.4.1 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen

Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003). Als Eingriffsfläche wird nur die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche herangezogen, da der Bolzplatz überwiegend als Wiese bzw. Rasen ausgebildet sein wird. In den übrigen Grünflächen sind auf Grund der vorgesehenen Zweckbestimmungen ohnehin keine Eingriffe zu erwarten. Es gilt zu beachten, dass innerhalb der Planfläche bereits Baurecht besteht und ein Teil der Fläche bereits bebaut ist. Aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde bereits grundsätzlich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgearbeitet und der Eingriff für die Feuerwehr und den Bauhof entsprechend ausgeglichen. Da im Rahmen der Ansiedlung einer Heizzentrale geringfügige Anpassungen der ursprünglichen Festsetzungen sowie eine kleinflächige zusätzliche Versiegelung erforderlich ist, erfolgt eine Überarbeitung der bestehenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich jedoch nur auf die Bereiche der nun hinzutretenden Versiegelungen beziehen. Die bereits versiegelten Bereiche werden nicht betrachtet.

- 9.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um unversiegelte Flächen, jedoch ohne hohen Grundwasserstand und Gewässerbetroffenheit. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen aus Westen einsehbaren Bereich in Hanglage. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.8 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).
- 9.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist.
- 9.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen fol-

gende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung, in der die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind (Pflanzbindung) und die im Bereich der westlichen Böschung mit großen Einzelbäumen (Obstgehölze) zu bepflanzen ist (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch weitere Pflanzgebote (mindestens 7 Laubbäume) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzungen im Bereich der Ausgleichsfläche nördlich des Bolzplatzes (Anlage einer Hochstaudenflur)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch ausschließliche Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Begrenzung der Gebäudehöhe und Festsetzung der Haupt-Firstichtung des Hauptgebäudes (planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Vermeidung der Bebauung über die westlich bestehende Hangkante hinaus (Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Wasser)
- 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 versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser) (ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen regelmäßigen Befahrens mit Lkw bzw. anderen Fahrzeugen oder Verwendens, Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen)

9.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld B1, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 5.645 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.694 m<sup>2</sup>. Nach Abzug der interne Ausgleichsfläche mit einer Flächengröße von 646 m<sup>2</sup> bleibt eine auszugleichende Fläche von 1.048 m<sup>2</sup> übrig. Diese wurde ursprünglich auf einer zweiten Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen, jedoch nicht umgesetzt. Um diese Fläche auszugleichen, muss die restliche Fläche von 1.052 m<sup>2</sup> mit einem Faktor von 1,5 an anderer Stelle ausgeglichen werden. Dies ergibt somit einen externen Ausgleichsbedarf von 1.572 m<sup>2</sup>.

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

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Grünland/Planung Gemeinbedarfsfläche	B I	0,3	5.734	1.720
Verkehrsflächen (Bestand und Planung)	-	-	889	-
Grünflächen (Bestand und Planung)	-	-	5.568	-
Interne Ausgleichsfläche	-	-	646	-646
<b>Summe</b>				<b>1.074</b>

Teilgebiet	Faktor für Ausgleich einer Ausgleichsfläche	Fläche (m <sup>2</sup> )	Erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Externe Ausgleichsfläche	1,5	1.074	1.611

9.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf externen Flächen.

9.2.4.13 Bei der internen Ausgleichsfläche 1 (646 m<sup>2</sup>) handelt es sich um den Randbereich des im Norden verlaufenden Grabens im Übergangsbereich zu dem nordwestlich gelegenen kartierten Biotop. Mit Ausnahme des Grabens und seiner Böschungsbereiche wird diese Fläche derzeit als Grünland intensiv genutzt.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

- Auf der planinterne Ausgleichsfläche wird zur Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur das Pflegeregime geändert. Die Fläche ist alle zwei Jahre zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Abtransport von Mahdgut sollte erst nach 1-2 Tagen stattfinden, damit Kleintiere abwandern können. Zur weiteren Schonung der Tierwelt sollten die Mäharbeiten mit hoch eingestellten Mähbalken durchgeführt und keine Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen verwendet werden. Eine Düngung ist nicht gestattet. Die Fläche ist erkennbar von der angrenzenden Wiesenfläche abzugrenzen (z.B. mehrere Holzpflocke), sodass keine versehentliche Bewirtschaftung stattfinden kann.
- Im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche ist auf die Ausbringung von Dünge- und/oder

Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

9.2.4.14 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um ein kartiertes Biotop ("Feuchtflecken auf dem Hochsträß und auf dem Gseß östlich Vorderschweinhöf", Nr. A8425-0358-009), Teilfläche der Fl.Nr. 882, Gemarkung Oberreute. Sie stellt eine offene Fläche innerhalb des Waldbestandes dar, auf welcher nicht standortgemäße Gehölze wachsen. Auf der Fläche sind sowohl einzelne Großbäume als auch die ehemalige Bepflanzung der Aufforstung vorhanden. Es handelt sich bei der Fläche um ein Hangquellmoor. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen wurden im Rahmen eines Ortstermins mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) sowie in Gesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Lindau) abgestimmt und ausgearbeitet.

Die Fläche umfasst 1.944 m<sup>2</sup>, somit können die erforderlichen 1.611 m<sup>2</sup> vollständig auf der Fläche erbracht werden.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche 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)"):

- Zur Verbesserung und Entwicklung der feuchten und nassen Hochstaudenflur ist durch Verschluss des nördlich gelegenen Grabens die Fläche weiter zu vernässen.
- Die vorhandenen großen Einzelbäume sowie die Reste der Aufforstung sind zu entfernen. In den Randbereichen sind einzelne Auflichtungen vorzunehmen.
- Die Fläche wird künftig von Gehölzbewuchs freigehalten, wodurch ein mosaikartiger Wechsel von Waldbäumen und offenen Bereichen geschaffen werden soll.
- Die Fläche ist einmal jährlich im Herbst zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen. Sollte die Mahd z.B. durch nasse Verhältnisse nicht jährlich möglich sein, kann auf eine Mahd alle zwei bis drei Jahre gewechselt werden.
- Der Abtransport des Mahdguts sollte erst nach 1-2 Tagen stattfinden, damit Kleintiere abwandern können. Zur weiteren Schonung der Tierwelt sollten die Mäharbeiten mit hoch eingestellten Mähbalken durchgeführt und keine Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen verwendet werden. Auch in Hinblick auf die feuchten Verhältnisse ist der Einsatz geeigneter Maschinen zu empfehlen (z.B. Brielmaier Motormäher).
- Zudem muss eine geeignete Zuwegung vom ca. 40 m östlich der Fläche verlaufenden Wirtschaftsweg zur Fläche geschaffen werden, um die o.g. Maßnahmen umsetzen zu können.

9.2.4.15 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff zum Teil innerhalb des Plangebietes und zum Teil auf einer externen Fläche ausgeglichen. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder

Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

9.2.5.1 Es wurde eine Bewertung alternativer Standorte durchgeführt. Die gewonnenen Erkenntnisse sind in der "Prüfung von Standortalternativen für die Ansiedlung eines Funktionsgebäudes "Feuerwehr/Bauhof" in der Fassung vom 06.04.2016 aufgearbeitet. Da es für die Arbeit der Freiwilligen Feuerwehr Oberreute von wesentlicher Bedeutung ist, dass ihr Feuerwehrhaus im Hauptort angesiedelt wird (u.a. zur Einhaltung der Hilfsfrist gemäß VollzBekBayFwG), wurden neben dem vorgesehenen Standort nur Standortalternativen gewählt, die sich am Ortsrand von Oberreute befinden. Die bestehenden Siedlungsränder von Oberreute stellen sich jedoch topografisch als sehr bewegt dar. Exponierte Hanglagen und prägende Bestandteile des Landschaftsbildes ("Drumlins") verhindern in weiten Teilen eine Ansiedlung eines Funktionsgebäudes "Feuerwehr/Bauhof". Auf Grund der Art des Vorhabens und der daraus resultierenden hohen Relevanz einer guten Verkehrsanbindung wurden Standorte gewählt, die sich jeweils an den Ortsdurchgangsstraßen befinden. Folglich liegen die Standorte am nordwestlichen Ortsausgang (vorliegendes Plangebiet; F1), ein weiterer am nordöstlichen Ortsausgang an der "Staufner Straße" (F2) und ein dritter am östlichen Ortsausgang an der "Irsengunder Straße" (F3). Die Standorte "F4" und "F5" sind über die Hauptstraße (St 2004) erschlossen. Als Ergebnis der Prüfung lässt sich zusammenfassen, dass keine städtebaulich geeigneten angebondenen Standorte vorliegen. Daher wird im vorliegenden Fall die Realisierung des Funktionsgebäude "Feuerwehr/Bauhof" ohne die seitens der Landesplanung geforderte Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten als notwendig und die Ausnahme vom Anbindegebot als möglich angesehen. Auch ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet lediglich 100 m von der Wohnbebauung des Hauptortes Oberreute entfernt liegt. Ein näheres Heranrücken des geplanten Baukörpers könnte Nutzungskonflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zur Folge haben. Auf Grund der historischen Siedlungsstruktur des Ortes mit seinen zahlreichen Weilern und Einzelhöfen greift das geplante Gebäude nicht unnatürlich in die Siedlungsstruktur ein. Eine Zersiedlung der Landschaft durch das Vorhaben findet nicht statt. Vorhandene technische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen können ohne aufwändige Erschließungsmaßnahmen genutzt werden, wodurch deren wirtschaftlicher Unterhalt langfristig gesichert werden kann.

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

### **9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

#### **9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

(2. Erweiterte Auflage Januar 2003)

### 9.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Luftbilder (Google)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberreute
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zum Umgang mit Verkehrsvorhaben innerhalb der Zone B des Alpenplans und des Zieles des Landesentwicklungsprogrammes hierzu), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (vom Landwirtschaftsamt zur Einhaltung von Grenzabständen und zur Vermeidung von Emissionen und zum Verzicht des Forstamtes auf eine Stellungnahme), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu den Themen Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz und Oberflächengewässer) sowie des Landratsamtes Oberallgäu zu den Sachgebieten Bauleitplanung (zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung), Immissionsschutz (zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht, zu den maßgeblichen Immissionsorten, zur Durchführung immissionsschutzrechtlicher Gutachten durch eine anerkannte Messstelle, allgemein keine Bedenken unter Berücksichtigung von Maßnahmen im Bereich Lärmimmissionen und Kaminhöhen sowie Prüfung Bauplanrechtliche Zulässigkeit), Wasserrecht (Keine Einwände bei Beachtung der Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes) sowie Natur und Landschaftsschutz (zu Art, Umfang und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des aktuellen Eingriffs in Verbindung mit zusätzlichen Maßnahmen auf Grund nicht umgesetzter Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan "Feuerwehrhaus, Bauhof und Bolzplatz" sowie zu Maßnahmen zur Minimierung von Wirkungen auf die Landschaft durch Eingrünungsmaßnahmen und zur Empfehlung einer Relevanzbegehung im Sinne des Artenschutzes)
- Ermittlung der Schornsteinhöhe sowie Stellungnahme zu den Emissionen und Immissionen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung und zum Betrieb einer Heizzentrale in 88179 Oberreute der "iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG" in der Fassung vom 12.09.2023 (zur Situation und Aufgabenstellung, örtliche Verhältnisse, Beschreibung der geplanten Nahwärmeversorgungsanlage, Stellungnahme zu den Emissionen und Immissionen, Ermittlung der Schornsteinhöhe zur Ableitung der Abgase, Zusammenfassung und Empfehlungen)
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" (Heizkraftwerk) der "Sieber Consult GmbH" in der Fassung vom 06.10.2023 (zu den Gewerbelärmimmissionen aus den Flächen für Gemeinbedarf und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

### 9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 9.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 9.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 9.3.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 9.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:**
- 9.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- 9.3.5 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.5.1 Durch den Bebauungsplan werden Flächen für den Gemeinbedarf zur Umsetzung eines Feuerwehrhauses, eines gemeindlichen Bauhofs, einer Heizzentrale und eines Bolzplatzes ausgewiesen. Zudem werden öffentliche Grünflächen als Sportplatz sowie als Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche ausgewiesen. Das überplante Gebiet befindet sich nordwestlich des Ortes Oberreute in nach Westen orientierter leichter, weit einsehbarer Hanglage und wird neben der Bebauung durch die Feuerwehr und den Bauhof als Grünland intensiv genutzt. Nördlich verläuft in einiger Entfernung die Bundesstraße 308. Der gewählte Standort ermöglicht der Freiwilligen Feuerwehr Oberreute auf Grund seiner guten Verkehrsanbindung und der Nähe zum Hauptort Oberreute die Einhaltung der Hilfsfrist gemäß VollzBekBayFwG. Der überplante Bereich umfasst 1,21 ha.
- 9.3.5.2 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets beginnt zwar das geschützte Biotop "Flachmoor nordöstlich Unterreute". Die im Geltungsbereich befindlichen Bereiche dieses Biotops werden als Ausgleichsfläche festgesetzt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung ist daher keine Beeinträchtigung des Biotops zu erwarten. Etwa 150 m nördlich des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop "Kleine Flachmoore nördlich Oberreute". Es ist auf Grund der räumlichen Entfernung nicht von der vorliegenden Planung betroffen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung

nicht betroffen.

- 9.3.5.3 Der Eingriffsschwerpunkt liegt durch die Bebauung einer landschaftstypischen Grünlandfläche in einsehbarer Hanglage beim Schutzgut Landschaftsbild. Zur Vermeidung und Minimierung dienen folgende Maßnahmen: Eingrünung des Gebietes durch eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung mit Pflanzgeboten und Erhaltung vorhandener Gehölze; Durchgrünung des Gebietes durch weitere Pflanzgebote im Bereich der Gemeinbedarfsfläche; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch ausschließliche Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Begrenzung der Gebäudehöhen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer; Vermeidung der Bebauung über die westlich bestehende Hangkante hinaus; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege.
- 9.3.5.4 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.720 m<sup>2</sup> wird auf einer internen und einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen: Interne Ausgleichsfläche: Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Anlage einer Hochstaudenflur, Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel; Externe Ausgleichsfläche: Rodung einer misslungenen Aufforstung sowie einzelner Großbäume und erneute lockere Aufforstung der Fläche.
- 9.3.5.5 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin durch die Feuerwehr und den Bauhof sowie landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 9.3.5.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

## 10.1 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

10.1.1.1 Durch die Lage des geplanten Standortes für das Funktionsgebäude "Feuerwehr/Bauhof" sowie der Heizzentrale ergeben sich aus ortsplanerischer Sicht hohe Anforderungen an die Baugestaltung. Die Gemeinde Oberreute als Träger der Freiwilligen Feuerwehr, des Bauhofes und der Heizzentrale beabsichtigt eine baugestalterische Einheit der hier geplanten Vorhaben ortsbildverträglich und landschaftsgebunden zu realisieren.

10.1.1.2 Auf weitgehende Vorschriften zur Fassadengestaltung etc. wird an dieser Stelle jedoch verzichtet, da die Gemeinde selbst Bauherrin ist. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird seitens der Gemeinde Oberreute darauf geachtet, dass ortsbildtypischen Materialien (Holzverschalung) und Farben bei der Fassadengestaltung zur Anwendung kommen. Auch soll der Charakter des ursprünglichen Geländes ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen des Gebäudes in die schwierige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen. Auf Vorgaben wird daher verzichtet.

10.1.1.3 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher lediglich auf Regelungen zur Dachgestaltung. Die dadurch vorgegebene Selbstbindung der Gemeinde für die Dachgestaltung ist im Hinblick auf die Sichtbeziehungen von der Bundesstraße 308 (Fernwirkung) erforderlich.

### 10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.2.1 Der Verzicht auf Vorschriften über die zulässigen Dachformen, auf die Festlegung eines Spektrums für Dachneigungen und auf Regelungen zu Dachüberständen, Dachaufbauten etc. lässt der Gemeinde als Bauherrin bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung ihrer Gestaltungswünsche. Unabhängig davon sind stattdessen die Anforderungen des Art. 8 BayBO (Baugestaltung) einzuhalten.

10.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Gemeinde jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung der gemeindlichen Einrichtungen.

Die Beschränkung der Dachmaterialien auf Dachplatten und Stehfalzblechen entspricht den angrenzenden Dächern. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Verwendung von Trapezblechen beim Hauptgebäude kann somit ausgeschlossen werden. 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.

## 10.2 Sonstige Vorschriften

### 10.2.1 Abstandsflächen

- 10.2.1.1 Im Rahmen der vorliegenden Planänderungen werden die Abstandsflächen weiterhin gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO durch die nun neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stellung der Gebäude geregelt, womit die gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sonst geltenden Abstandsflächen nicht zur Abwendung kommen. Im vorliegenden Fall geschieht dies durch die Anpassung der Baugrenze sowie der Höhe des Hauptgebäudes über NN. Damit sind die Festsetzungen, aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben hinreichend bestimmt, eine gesonderte Vermaßung ist nicht erforderlich.
- 10.2.1.2 Durch die gewählte Regelung werden die Funktionen der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.
- 10.2.1.3 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Nachbargebäuden nahezu ausschließen. Darüber hinaus ist das Vorhaben für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar. Gleiches gilt auch für die Nachbarbebauung, die ebenfalls mit Rettungsfahrzeugen weiterhin erreicht werden können.
- 10.2.1.4 Hinsichtlich der Belichtungssituation ist festzustellen, dass durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ein ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung vorhanden ist. Von dem Vorhaben ist auch keine Barrierfunktion hinsichtlich des Luftstromes zu erwarten, da keine starke bauliche Verdichtung erfolgen wird.

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

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

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,13 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Gemeinbedarfsflächen	0,57	47,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,09	7,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,47	45,5 %

### 11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Sammelkanalisation des Abwasserverbandes Rothach

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: zentrale Wasserversorgung (Fernwasser)

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: E-Netze Allgäu

11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

11.2.2.6 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" sind keine weitergehenden Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen

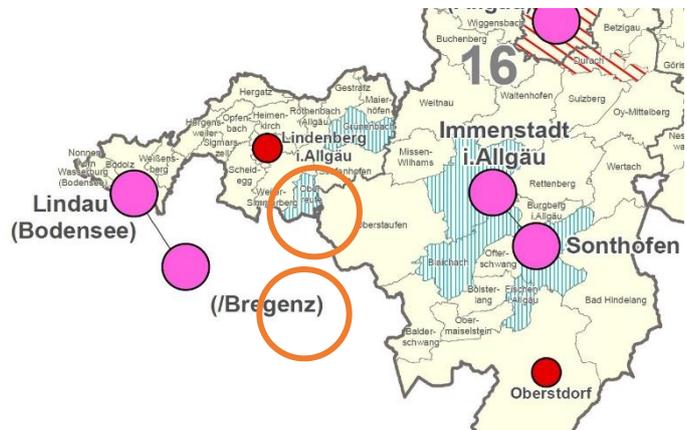
(Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

### 11.2.3 Planänderungen

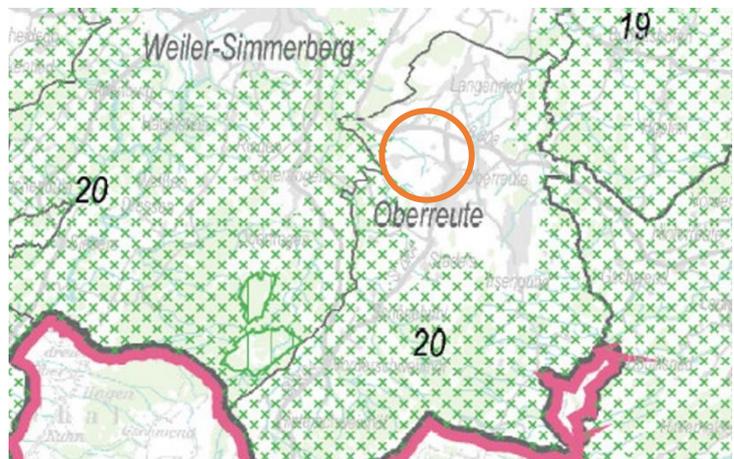
11.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.02.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.02.2024 enthalten):

- Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf nach Westen und damit Reduzierung der öffentlichen Grünfläche
- Aufweitung der Baugrenze nach Westen
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Pflanzung in Ziffer 3.24
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zum aufzuhebenden Bereich in Ziffer 3.29
- Ergänzung der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften um die Vorschrift zur Genehmigungspflicht in Ziffer 5.3
- Ergänzung des Hinweises zur Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser in Ziffer 6.15
- Anpassung des Hinweises zum Bodenschutz hinsichtlich der neuen BBodSchV in Ziffer 6.18
- Anpassung der Eingriffsausgleichsbilanzierung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum sowie als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft", Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x), keine Festsetzung



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche



Blick von Westen auf den künftigen Standort der Heizzentrale; links bestehende Siloanlage des Bauhofes, im Hintergrund der Sportplatz



Blick von Nordwesten auf das bestehende Gebäude des Bauhofes/der Feuerwehr und den Bolzplatz, dazwischen der künftige Standort der Heizzentrale



Blick von Südwesten auf die Lagerfläche und Siloanlage des Bauhofes; im Hintergrund der künftige Standort der Heizzentrale



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.10.2022. Der Beschluss wurde am 14.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberreute, den ...

.....  
(Stefan Schneider, 1. Bürgermeister)

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand vom 05.09.2023 bis 29.09.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.11.2023 bis 18.12.2023 (Billigungsbeschluss vom 08.11.2023; Entwurfsfassung vom 13.10.2023; Bekanntmachung am 09.11.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Oberreute, den ...

.....  
(Stefan Schneider, 1. Bürgermeister)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.11.2022 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 10.11.2023 (Entwurfsfassung vom 13.10.2023; Billigungsbeschluss vom 08.11.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oberreute, den ...

.....  
(Stefan Schneider, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.02.2024 über die Entwurfsfassung vom 02.02.2024.

Oberreute, den ...  
.....  
(Stefan Schneider, 1. Bürgermeister)

**14.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" in der Fassung vom 02.02.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.02.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Oberreute, den ...  
.....  
(Stefan Schneider, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oberreute, den .....  
.....  
(Stefan Schneider, 1. Bürgermeister)

**14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)**

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr, Bauhof und Bolzplatz" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Oberreute, den .....  
.....  
(Stefan Schneider, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 13.10.2023

Plan geändert am: 02.02.2024

Planer:

.....

(i.A. H. Marschall)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

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