

# Gemeinde Oberreute Bebauungsplan "Kremler IV"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	15
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	17
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	23
6	Hinweise und Zeichenerklärung	24
7	Satzung	35
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	37
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	52
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	64
11	Begründung – Sonstiges	66
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	69
13	Begründung – Bilddokumentation	70
14	Verfahrensvermerke	72

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

**Maximal zulässige Grundflächenzahl**

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

- 2.3 Überschreitung der Grundfläche**
- Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze
  - nicht vollflächig versiegelte Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 
- 2.4 GH .... m ü. NHN**
- Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 
- 2.5 WH .... m ü. NHN**
- Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 
- 2.6 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**
- Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
- Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.
- Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas). Nachträgliche Anpassungen entsprechender Brüstungen oder Geländer, welche eine solche Transparenz aufheben, sind nicht gestattet.

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern die getroffenen Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 2.7  | 0   | <p><b>Offene Bauweise</b></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)</p>  |
| 2.8  |  | <p>Nur <b>Einzelhäuser</b> zulässig</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>  |
| 2.9  |  | <p>Nur <b>Einzel- und/oder Doppelhäuser</b> zulässig</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)</p>   |
| 2.10 |  | <p><b>Baugrenze</b> (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>                            |
| 2.11 |  | <p>Umgrenzung von Flächen für <b>Garagen</b> (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.</p> |

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

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

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

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

**2.13 E.../D... Wo**

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

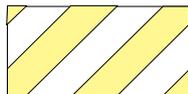
**2.14**



**Verkehrsflächen**

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

**2.15**



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg**

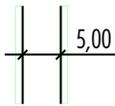
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.16**



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

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

- 2.17  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Straßenbegrenzungslinie**; mit Ausrundungsradius  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 **Installation von Photovoltaikanlagen** Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird. Zudem sind Photovoltaikanlagen mit einer Mindestleistung von 200 Watt pro m<sup>2</sup> zu errichten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 2.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.23 **Versorgungstreifen** In dem Baugebiet ist ein Versorgungstreifen für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen mit folgenden Eigenschaften bereit zu stellen:  
— Breite 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

- Unzulässigkeit einer Bepflanzung mit Gehölzen (so genannte "Bodendecker" etc. sind zulässig)
- Unzulässigkeit von baulichen Anlagen (z.B. Einfriedungen, Nebengebäude etc.) mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nrn. 1 Nrn. 2 und 25 BauGB)

**2.24 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, über Regenwasserrückhaltespeicher oder Kombizisternen gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal 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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

**2.25**



**Öffentliche Grünfläche als Durchgrünung** ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.26**



**Öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.27**



**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme (zur Förderung der Artenvielfalt);**

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

Die öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche ist gemäß Planzeichnung mit Gehölzen aus der u.g. Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd mit

Abtransport des Mahdguts extensiv zu pflegen. Auf die flächige Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zu den Wohnbauflächen ist ein Abstand von 0,5 m und zu den Verkehrsflächen (Wendehammer) ein Abstand von 2 m einzuhalten.

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

**2.28 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.29 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.30 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.31



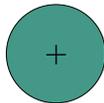
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,

**Immissionsschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf nur gelegentlich (nicht häufiger als 4 - 5 - mal pro Monat) durchgeführt werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN EN ISO 17225-2 vom Sept. 2014 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

2.32



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Wohnbaufläche um bis zu 5,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.33



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

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

2.34



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der Verkehrsfläche als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.35



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

**2.36 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Die im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana

Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>

### Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Korb-Weide	<i>Salix fiminalis</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.37



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.38



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

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

2.39



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Kremler IV" der Gemeinde Oberreute

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



Maßnahmen:

- Dauerhafter Erhalt von zwei Laubbäumen und einer Tanne
- Fällung von zwei Fichten am Waldrand (Saumbildung)
- Weiterhin forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes mit Einschränkungen bei Tannen und Laubbäumen
- Lichthalten des Bestandes
- Borkenkäferbekämpfung u.ä. bleiben zulässig

**4.1 Dachform**

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

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

**4.2 SD**

**Dachform für Hauptgebäude;** entsprechend der vorgeschriebenen Dachform gilt es nachfolgende Maßgaben einzuhalten:

**SD: Satteldach;** zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig.

Die Ausbildung einer Attika oder die Umsetzung von Bauteilen, die den Eindruck einer Attika erwecken (z.B. Wandscheiben oder Brüstungen bzw. Geländer, die nicht überwiegend transparent ausgeführt sind), sind ausschließlich bei untergeordneten Bauteilen mit Flachdach zulässig.

Die o. g. Vorschriften zu der Dachform gilt nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

- 4.3 Dachneigungen für Hauptgebäude** Es sind folgende Dachneigungen einzuhalten:
- SD:** 22 - 36°
- Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
- Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
  - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
  - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
  - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

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

#### 4.7 Minstdachüberstand

Der Minstdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteil des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt

- an allen Ortsgangseiten (Giebel): 0,50 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 24°	0,50 m
ab 24°	0,40 m

Dachüberstände von Garagen, die direkt an der Grenze zu den öffentlichen Grünflächen liegen, dürfen eine maximale Breite von 0,20 m (inkl. Dachrinne) zur Grünfläche hin nicht überschreiten.

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

#### 4.8 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

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

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

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. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

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

#### **4.9 Farben**

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

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

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

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

#### **4.10 Geländeänderungen in dem Baugebiet**

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- Beschränkung des Gelände-Abtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Ansicht des Gebäudes mit max.2 Geschoß-Ebenen in Erscheinung tritt.

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

#### 4.11 Stauraum vor Garagen

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

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

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

#### 4.12 Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.

Sie dürfen:

- eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, wenn der Abstand der einzelnen Stufen zueinander mindestens 1,50 m beträgt. Sollte der Abstand der einzelnen Stufen zueinander diesen Wert unterschreiten, ist die Summe aller Höhen der einzelnen Stufen (Gesamthöhe aller Stufen) maßgeblich.

Sie sind:

- gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,75 m zurück zu setzen,
- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten

(bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamtsteigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird);

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

## 5

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

---

#### 5.1

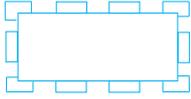
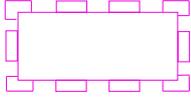
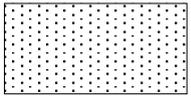
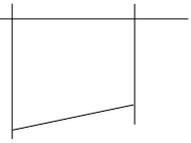
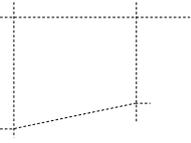
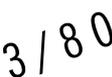


Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**; bestehende Ausgleichsfläche des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kremler III" innerhalb des Geltungsbereiches (ID 177694).

Die Ausgleichsfläche ist gemäß den Inhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kremler III" fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche wurde im Zuge der Planung angepasst.

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

- 6.1  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Kremler III" der Gemeinde Oberreute (siehe Planzeichnung)
- 6.2  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet zum Mühlenweiher II" der Gemeinde Oberreute (siehe Planzeichnung)
- 6.3  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet zum Mühlenweiher" der Gemeinde Oberreute (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.5  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.6  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 6.7 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 6.8  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

- 6.9  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhengeschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.10  **Bestehender Bach "Kremlerbach"** (siehe Planzeichnung)
- 6.11  **Gewässerrandstreifen** gem. § 38 WHG und Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG (siehe Planzeichnung)
- 6.12  **Deckenbuch;** Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.13 **Förderung der Artenvielfalt**  
 Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).  
 Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen als Durchgrünung durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.  
 Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 6.14 **Klimaschutz**  
 Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie und Geothermie werden empfohlen.
- 6.15 **Nachhaltige Ressourcennutzung**  
 Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

## 6.16 Vogelschutz

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

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

- Hängebirke, Salweide, Zitterpappel, Obstgehölze
- Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeballarten, Schwarzer Holunder, Wildrosenarten
- insb. als Hecken: Faulbaum, Feldahorn, Hasel, Kreuzdorn, Roter Hartriegel

Zusätzlich Funktion als Bienen- und Schmetterlingsweide (Auszug):

- Kreuzdorn, Obstgehölze, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder

Nestbäume (z.B. Buntspecht)

- Bergahorn, Birke, Pappel, Stieleiche, Vogelkirsche, Weide

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

## 6.17 Natur- und Artenschutz

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

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,10 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

## 6.18 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen gesichert werden. Um den Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich

zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Erforderliche Nachpflanzungen sollten mit heimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen. Es wird empfohlen, die geplante Grünfläche mit einer blüten- und samenreichen Mischung anzusäen, um Nahrungsflächen für Vögel und Insekten zur Verfügung zu stellen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 08.12.2020.

### 6.19 Biotopschutz

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

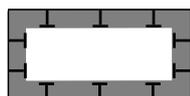
### 6.20



Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG ("Gehölzstrukturen und Hochstaudenfluren nordöstlich Oberreute", Nr. A8425-0393, Teilflächen -001 und -002; "Mädesüß-Hochstaudenflur nördlich Oberreute", Nr. A8425-0394, Teilfläche -001); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

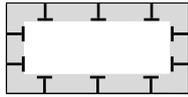
Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schmitthecke) unzulässig.

### 6.21



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**; ursprüngliche Abgrenzung der bestehenden Ausgleichsfläche des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kremler III" innerhalb des Geltungsbereiches (ID 177694; siehe Planzeichnung)

6.22



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**; bestehende Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches (ID 177690 und ID 177696; siehe Planzeichnung)

6.23 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

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

6.24



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

6.25 **Überflutungsschutz**

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

- 6.26 Standorte für die Straßenbeleuchtung** Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Oberreute behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 6.27 Verkehrliche Erschließung über den Kremlerbach** Bei der Kreuzung des Kremlerbachs mit der Erschließungsstraße ist dringend zu beachten, dass der Abflussquerschnitt für die Überfahrt auf ein 100-jährliches Hochwasser + 15 % Klimafaktor + 0,5 m Freibord zu bemessen ist. Gemäß Art. 20 BayWG i.V.m. der "Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Schwaben" vom 26.11.1999 bedarf der Neubau der Überfahrt einer eigenen wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist beim Landratsamt Lindau zu beantragen.
- 6.28 Bodenschutz** Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.
- Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren 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 Grundstücks-

fläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

Sollten wider Erwarten Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Erdmaterial angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

## **6.29 Gemeindliche Stellplatzsatzung**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Krempler IV" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

- 6.30 Gemeindliche Einfriedungssatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Krempler IV" gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.31 Luftwärmepumpen** Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
- 6.32 Grundwasserdichte Untergeschosse** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.
- 6.33 Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer** Für die Einleitung von Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal in das nächstgelegene Gewässer sind die Regelwerke M 153 und A 117 zu beachten. Hierfür ist ein entsprechendes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren am Landratsamt Lindau durchzuführen.  
Bei befestigten Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> ist bei Beachtung der TRENOG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung möglich.
- 6.34 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).  
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 3m, die lichte Höhe mindestens 3,50m betragen.

Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Zufahrten oder Durchfahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt werden.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

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

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

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen 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).

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

### 6.35 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 03.2021

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

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

Gemäß 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.

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die

Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

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

In den Bereichen von Stichstraßen behält sich die Gemeinde Oberreute vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

### **6.36 Plangenaugigkeit**

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

### **6.37 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel 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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 Gemeinde Oberreute den Bebauungsplan "Kremler IV" in öffentlicher Sitzung am 08.06.2022 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kremler IV" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 27.05.2022.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Kremler IV" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 27.05.2022. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 27.05.2022 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 4 Inkrafttreten**

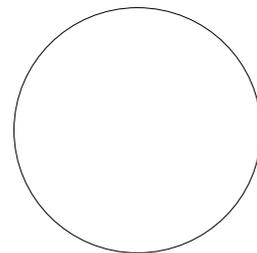
Der Bebauungsplan "Kremler IV" der Gemeinde Oberreute tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

## §5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Kremler IV" im Wege der Berichtigung angepasst.

Oberreute, den .....

.....  
(S. Schneider, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Die Gemeinde Oberreute beabsichtigt für den Bereich am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Oberreute, für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde Oberreute beabsichtigt mit dieser Planung, die Siedlungsentwicklung im Hauptort Oberreute zu fokussieren und diese bewusst zu stärken. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. In der Gemeinde Oberreute gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit der unmittelbaren Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung innerhalb der Gemeinde Oberreute. Der zu überplanende Bereich, auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 3/80, 55 (Teilfläche), 55/5 (Teilfläche), 55/8 (Teilfläche) und 57/2 (Teilfläche) sowie mit einer Größe von ca. 1,21 ha wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Der zu überplanende Bereich wird zukünftig über den Einmündungsbereich in die Straße "Zum Mühlenweiher" verkehrlich erschlossen. Die überwiegenden Teile des Geländes sind von Nordosten nach Südwesten hin stark steigend.
- 8.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kremler IV" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Kremler IV" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes der Gemeinde Oberreute. Der zu überplanende Bereich wird zukünftig über den Einmündungsbereich in die Straße "Zum Mühlenweiher" verkehrlich erschlossen. Parallel zur Straße "Zum Mühlenweiher" verläuft östlich des Plangebietes der "Kremlerbach". Die in diesem Bereich, außerhalb des Plangebietes, befindliche bachbegleitende Zone (Gewässerrandstreifen) bildet die östliche Begrenzung des Plangebietes. Südlich schließt ohne Lücke und ohne Überlagerung der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kremler III" und damit die schon überwiegend bebaute Wohnbebauung des bisherigen

nördlichen Siedlungsrandes des Hauptortes der Gemeinde Oberreute an. Nördlich geht das Plangebiet in derzeit als landwirtschaftliches Grünland bewirtschaftete Flächen über. Im Westen, außerhalb der zu überplanenden Flächen, befinden sich darüber hinaus größere Gehölzstrukturen. Nordöstlich des zu überplanenden Bereiches, gegenüber der Straße "Zum Mühlenweiher", befinden sich gewerbliche Strukturen innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Gewerbegebiet zum Mühlenweiher II" und "Gewerbegebiet zum Mühlenweiher II".

- 8.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3/80, 55 (Teilfläche), 55/5 (Teilfläche), 55/8 (Teilfläche) und 57/2 (Teilfläche).

## **8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind von Nordosten nach Südwesten hin stark steigend. Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist insbesondere im südöstlichen Bereich eine starke Steigung auf. Die Anschlüsse durch die bereits bestehende Einmündung in die Straße "Zum Mühlenweiher" sind weiterhin unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Nordosten auf einer Höhe von ca. 830,00 m ü. NHN. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, der am südwestlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 843,00 m ü. NHN. an.

### **8.2.2 Erfordernis der Planung**

- 8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend verfügbare Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Durch die Planaufstellung soll ein zukünftiges Wachstum der Gemeinde Oberreute ermöglicht und auch mittel- bis langfristig das notwendige Wohnraumangebot für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung geschaffen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 8.2.2.2 Die Gemeinde Oberreute beabsichtigt mit dieser Planung, die Siedlungsentwicklung im Hauptort zu fokussieren und diese bewusst zu stärken. Vorhandene Infrastruktur der Gemeinde (insb. Kindergarten) soll somit auch zukünftig ausgelastet bleiben und diese über möglichst kurze Wege

erreichbar sein. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Planbereich ergibt sich aus dem Mangel an geeigneten Flächen innerhalb der Gemarkung Oberreute. In den vorhandenen Wohnquartieren stehen darüber hinaus nicht ausreichend verfügbare Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung.

### 8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Oberreute als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 6.2.1 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 innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Oberreute Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

Möglichkeiten der Innenentwicklung werden von der Gemeindeverwaltung laufend geprüft. Folgendes Ergebnis lässt sich feststellen:

Eine Wiedernutzbarmachung von Flächen (Flächenrecycling) zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraumes kommt nicht in Betracht. In Oberreute sind aufgrund des geringen älteren Siedlungsbestandes mit einem niedrigen gewerblichen Flächenanteil, verbunden mit der hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen keine Brachflächen vorhanden, welche für eine Wohnbebauung in Frage kommen.

Gebäudeleerstände sind aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum nur im geringen Umfang vorhanden.

Auch geeignete Nachverdichtungsmöglichkeiten sind im Hauptort nicht vorhanden. Die Gemeindeverwaltung hat hierzu ein Baulücken- und Grundstückskataster erstellt (Anlage 1). Baulücken im eigentlichen Sinn sind kaum vorhanden (siehe Anlage 1). Die vorhandenen Baulücken befinden sich überwiegend in privatem Besitz und stehen aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht

zur Verfügung. Lediglich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 3/71 steht im Eigentum der Gemeinde. Dieses Grundstück ist jedoch bereits als Grünfläche festgesetzt. Dies entspricht auch nach wie vor der städtebaulich gewünschten Entwicklung in diesem Bereich. Grün- und Freiflächen sind erforderlich, um den dörflichen Charakter zu sichern und somit auch zu einer nachhaltigen Entwicklung beizutragen.

Im Flächennutzungsplan gibt es lediglich eine Fläche, welche als Wohnbaufläche dargestellt ist und noch zu bebauen wäre. Diese Fläche befindet sich im Ortseingang Nord der Gemeinde. Allerdings steht sie derzeit nicht zur Verfügung, da die Grundstückseigentümer keinen Verkauf der Flächen an die Gemeinde in Betracht ziehen.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs hat sich die Gemeinde daher für die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich entschieden. Die Gemeinde ist der Überzeugung, dass die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes bedarfsgerecht und erforderlich ist, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

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

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen so weit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- 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 Bau-landreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
  - B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.
- 8.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.5 Die Gemeinde Oberreute verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 18.12.1998; rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.10.1999). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Grünfläche" sowie als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des zu überplanenden Bereiches Darstellungen zu "Hecken, Feldgehölze- und gebüsche". Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 8.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 8.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Ausweisung von Wohngebieten innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, auf Grund seiner Nähe zum Ortskern und da er eine starke Anbindung und Prägung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 8.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die notwendige Ermittlung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale und die Angaben zum Bedarf innerhalb der Gemeinde Oberreute hingewiesen. Hierfür sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude sowie Nachverdich-

tungspotenziale untersucht werden. Darüber hinaus ist u.a. aus naturschutzfachlicher Sicht zur Minimierung der planungsbedingten Auswirkungen auf die Eigenart der Landschaft am nördlichen Rand des Plangebietes durch Festsetzungen zum Pflanzgebot i.S. des § 178 BauGB der sensiblen Situation vor Ort Rechnung zu tragen. Ebenso gilt es durch die Überplanung der innerhalb des Plangebietes befindlichen Ausgleichsfläche, diese an einer anderen Stelle erneut zu leisten. Aus artenschutzfachlicher Sicht ist eine Relevanzbegehung durchzuführen. Hinsichtlich der gewerblichen Lärmimmissionen der östlich des Plangebietes befindlichen Schreinerei ist eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen.

- 8.2.4.3 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
- 8.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftliche und städtebauliche Situation zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.5 Durch die Umsetzung der Planung soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 8.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 8.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kremler IV" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt bei 2.660 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m<sup>2</sup>.
  - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

## **8.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen**

- 8.2.5.1 Die Gemeinde Oberreute ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Wohnbaufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

## **8.2.6 Städtebauliche Entwurfsalternativen**

- 8.2.6.1 Für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Kremler IV" wurden insgesamt drei städtebauliche Entwurfsalternativen mit jeweiligen Unteralternativen entwickelt, welche die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) und die Gegebenheiten vor Ort entsprechend berücksichtigen. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die südlich angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen, mit einem städtebaulich verträglichen Übergang in die freie Landschaft, gelegt.
- 8.2.6.2 Die Alternative 3.2, welche nach Abstimmung mit der Gemeinde umgesetzt werden soll, wird über die Straße "Zum Mühlenweiler" an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch die Nutzung der bereits bestehenden Einmündung wird ein nachteiliger Eingriff auf den "Kremlerbach" und dessen bachbegleitende Zone (Gewässerrandstreifen) ausgeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße inklusive Wendehammer. In nördlicher Richtung befinden sich zur freien Landschaft hin, zwei verkehrliche Auslässe, um zukünftige bauliche Entwicklungen der Gemeinde Oberreute zu ermöglichen. Sie dienen darüber hinaus den landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen zur Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Flächen. Der nicht-motorisierte Individualverkehr wird durch die südlich des Plangebietes befindlichen Fuß- und Radwege gestärkt. Dadurch wird auch eine optimale Verbindung zu den bestehenden Siedlungsstrukturen, u.a. innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kremler III", gewährleistet. Durch die gewählte Gebäudetypologie und die Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung wird ein homogenes Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Innerhalb der Planung ist kein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Sollte sich im Zuge

der Ausführungsplanung eine Notwendigkeit der Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ergeben, kann im Zuge dessen ein Wohngrundstück zurückgehalten werden. Von einer Notwendigkeit eines öffentlichen Spielplatzes ist aufgrund der früheren Erfahrungen und der potenziellen Bauherrschaft nicht auszugehen. Die südlich des Plangebietes befindlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden durch die Planung gesichert und lediglich zu kleinen Teilen neu überplant. Sie dienen im Hinblick auf die südlich angrenzende Bestandsbebauung ebenso als städtebaulich verträglicher Übergangsbereich, vor allem aufgrund der topographischen Situation vor Ort. Es sind insgesamt 12 Einzelhäuser in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative vorgesehen. In nördlichen Bereich besteht darüber hinaus die Möglichkeit zum Bau von zwei Doppelhäusern.

## **8.2.7 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 8.2.7.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf darauf ab, die vorhandene Bebauung durch ringförmige Strukturen zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Diese wird jedoch aufgrund der Flexibilität der Umsetzung nicht genauer festgesetzt.
- 8.2.7.2 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitestgehend parallel zu den Höhenlinien stehen. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, dass ihre Firstrichtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht. Durch die das gewählte Entwurfsprinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Festsetzung von Firstrichtungen erfolgt jedoch nicht, um die zukünftige Bauherrschaft bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude nicht einzuschränken. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.
- 8.2.7.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung soll geachtet werden. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

## 8.2.8 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.8.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 8.2.8.2 Auf Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden-, Schank-, und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
  - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und Elektrotankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Die Ortsrandlage, unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
  - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- 8.2.8.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,32 (Typ 1) und 0,34 (Typ 2 und 3) befinden sich alle im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der von Nordwesten anschließenden Bebauung und stellen für die ländliche Umgebung eine passende Festsetzung dar. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht sinnvoll.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.). Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahren zu den Stellplätzen und Garagen, um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Regelung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahren bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch aus.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Festsetzung der Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige Gesamt-Gebäude- und Wandhöhe über NHN durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen ermittelt. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Höhe fixiert. Schmale Gebäude mit flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf

ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Bemessung der WH ü. NHN erfolgt grundsätzlich am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Etwas anderes gilt, wenn sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden, die nicht überwiegend transparent ausgeführt sind. In diesem Fall bemisst sich die WH ü. NHN an der Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers. Dies ist sinnvoll, um das Erscheinungsbild der baulichen Anlage auf ein verträgliches Maß zu regulieren. Durch die Vorgabe, dass bei überwiegend transparent ausgeführten Brüstungen und Geländer der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maßgeblich ist, wird den Bauherren eine gewisse Flexibilität ermöglicht. Durch die Transparenz wird sichergestellt, dass das Erscheinungsbild sich im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht negativ auswirkt. Nachträgliche Änderungen, welche dazu führen, dass die Transparenz verloren geht, sind unzulässig. Die Brüstungen bzw. Geländer dürfen beispielsweise nicht mit entsprechenden Folien beklebt werden.

- 8.2.8.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1 und 2) bzw. als Einzelhaus und/oder Doppelhaus (Typ 3) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.
- 8.2.8.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 8.2.8.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner Lage im Gemeindegebiet sowie des ländlichen Charakters wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern mit höchstens zwei Wohneinheiten ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

- 8.2.8.7 Auf den privaten Grundstücken sollen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude oder auf anderen geeigneten Flächen baulicher Anlagen errichtet werden. Durch die getroffene Festsetzung zur Errichtung einer verbindlichen Mindestfläche von Photovoltaikanlagen in Quadratmetern soll eine verständliche und nachvollziehbare Maßeinheit für die zukünftigen Bauherren geschaffen werden. Durch die Festsetzung soll die Nutzung regenerativer Energien in dem Baugebiet planungsrechtlich und verbindlich gesichert werden. Die Gemeinde sieht es als ihre städtebauliche Aufgabe an, durch ihre Bauleitplanung eine nachhaltige Ortsentwicklung voranzutreiben und den Klimaschutz zur Bewahrung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse auch für zukünftige Generationen voranzutreiben. Dem Klimaschutz kommt darüber hinaus unter Berücksichtigung der Planungsleitlinie des §1 Abs.6 Nr.7f BauGB eine besondere Gewichtung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu.
- 8.2.8.8 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Es sind untergeordnete Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.2.8.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.8.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## 8.2.9 Infrastruktur

- 8.2.9.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 8.2.9.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.2.9.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Hauptort Oberreute sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.9.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes Oberreute zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

## **8.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

8.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Straße "Zum Mühlenweiher" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Staufener Straße" besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 308. Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen gegeben.

8.2.10.2 Die Planung nimmt die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen auf und bindet diese in die neue Planung mit ein. Durch die südlich des Plangebietes gelegenen Fuß- und Radwege wird der Stärkung des nicht-motorisierten Individualverkehrs ausreichend Rechnung getragen.

8.2.10.3 Im Einmündungsbereich in die Straße "Zum Mühlenweiher" ist die Verkehrssicherheit durch die hinweisliche Aufnahme von Sichtflächen gewährleistet. Innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet zum Mühlenweiher" sind die Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt, so dass Fehlentwicklungen durch die Umsetzung baulicher Anlagen in diesem Bereich ausgeschlossen sind.

8.2.10.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine u-förmige Erschließungsstraße, die im Nordwesten in eine Stichstraße mit Auslass weitergeht und im südöstlichen Bereich in einen Wendehammer mündet. Die Einarbeitung eines Wendehammers ist aus räumlichen Gründen sinnvoll. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.

8.2.10.5 Durch die planungsrechtliche Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg werden zukünftige Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Die verkehrliche Erschließung in diesem Bereich wird dadurch auf die hierfür vorgesehenen Bereiche beschränkt. Eine potenzielle Gefahrensituation zwischen Fuß- und Radverkehr und dem motorisierten Individualverkehr wird somit verhindert.

8.2.10.6 Die Fläche für Begleitgrün zwischen Grundstück Nr. 3b und Nr. 4a dient der verkehrlichen Erschließung und Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge. Darüber hinaus stellen diese Flächen potenzielle Auslässe für zukünftige Entwicklungsmaßnahmen in diesem Bereich dar.

## 8.2.11 Gebäudetypen

- 8.2.11.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 und 2 können als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohneinheiten konzipiert werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,32 und 0,34 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen die Flexibilität des Bauherrn nicht beeinträchtigt wird und keine überdimensionierten Gebäude entstehen. Er stellt eine in Fläche reduzierte Übergangsform zur offenen Landschaft dar.
  - Typ 3 kann als Einzelhaus oder Doppelhaus genutzt werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,34 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen die Flexibilität des Bauherrn nicht beeinträchtigt wird und keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen.

## 8.2.12 Nutzungskonfliktlösung, Immissionschutz

- 8.2.12.1 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärm-Immissionen eines östlich befindlichen Schreinereibetriebes sowie der nördlichen gelegenen Gewerbebetriebe ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Gewerbelärm-Immissionen in einer schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch das Büro Sieber (Gutachten vom 16.11.2020) ermittelt und bewertet.
- 8.2.12.2 Die Berechnung zeigt, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten wird.
- Im Nachtzeitraum ist mit keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen, da nachts keine relevanten Immissionen von dem Gewerbebetrieb sowie der nördlich gelegenen gewerblichen Nutzungen ausgehen. Das Spitzenpegelkriterium wird im Bereich der geplanten Wohnbebauung ebenfalls eingehalten.
- 8.2.12.3 Des Weiteren wirken auf das Plangebiet die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Bundes-Straße B 308 ein. Aufgrund des hohen Abstandes zwischen der Bundesstraße und des Plangebietes ist mit keinen Nutzungskonflikten zu rechnen.
- 8.2.12.4 Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet gesichert."
- 8.2.12.5 Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topographisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrtem Auswurf von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungsstätten zu Geruchsbelästigungen führen. Daher ist eine Festsetzung enthalten, welche sicherstellt, dass der Einsatz von Festbrennstoffen, mit Ausnahme von

Pellets, in Zentralheizungen unzulässig ist. Darüber hinaus wurde der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen auf einen gelegentlichen Betrieb (nicht häufiger als 4-5- mal im Monat) beschränkt.

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

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kremler IV" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

9.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Kremler IV" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

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

9.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Oberreute. Die Flächen grenzen im Süden und im Westen an die Bestandsbebauung von Oberreute an; im Westen wird das Gebiet durch Gehölzstrukturen von der bestehenden Wohnbebauung abgegrenzt. Im Osten schließt das Gebiet an den Gewässerrandstreifen des "Kremlerbachs" und jenseits an die Straße "Zum Mühlenweiher" und weitere bestehende Bauungen an. Im Norden schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das überplante Gebiet selbst intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Etwa 125 m nördlich verläuft die Bundesstraße 308.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im südlichen Randbereich befindet sich eine bestehende naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (IS 177694), welche extensiv bewirtschaftet wird und durch bestehende Gehölze geprägt ist. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere Gehölze. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im November 2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 08.12.2020). Laut dieses Berichtes ist im Be-

reich des "Kremlerbachs" von einem Vorkommen der Blaugrüne Prachtlibelle auszugehen, ein Vorkommen des Steinkrebsees kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des geringen Alters der Gehölze im Bereich der Ausgleichsfläche (ID 177694) konnten zwar keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen (Höhlungen, Spalten, etc.) festgestellt werden, ein Brutvorkommen ubiquitärer Zweigbrüter ist jedoch zu erwarten und von einem Besatz des angebrachten Starenkobels ist auszugehen. Laut dem Biologen des Büro Sieber kann das Vorliegen von Fledermausquartieren ausgeschlossen werden. Weitere Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 08.12.2020 zu entnehmen.

9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 15 m weiter nördlich ("Mädesüß-Hochstaudenflur nördlich Oberreute", Nr. 8425-0394, Teilfläche -001). Ein weiteres gem. Art. 16 BayNatSchG geschütztes Biotop befindet sich etwa 90 m östlich des Plangebietes ("Gehölzstrukturen und Hochstaudenfluren nordöstlich Oberreute", Nr. 8425-0393-001). Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete und Biotop finden sich im erweiterten Umfeld der Planung.

9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von würmzeitlichen Sedimenten (Moräne) geprägt. Dabei handelt es sich um bindige Lockergesteinen wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen. Der Untergrund des Plangebietes ist durch oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildungen geprägt, oft wasserempfindlich und z.T. eingeschränkt befahrbar. Aus den würmzeitlichen Sedimenten hat sich vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) entwickelt. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um als Grünland genutzte Lehmböden der mittleren Zustandsstufe mit sehr guten Wasserverhältnissen. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.

Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.

Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Auf Grundlage der Bodenschätzung im BayernAtlas Plus wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 54 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht.

Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 54 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbruch und Grünlandeinsaat). Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Laut der Baugrunduntersuchung durch die ICP Ingenieurgesellschaft vom 06.04.2021 weisen die Böden im Plangebiet eine für Versickerungszwecke zu geringe Durchlässigkeit auf. Weitere Informationen sind dem Baugrundgutachten der ICP Ingenieurgesellschaft in der Fassung vom 06.04.2021 zu entnehmen.

- 9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet, jedoch grenzt das überplante Gebiet an den Gewässerrandstreifen des "Kremlerbachs" an, welcher sich etwa 10 m östlich befindet. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Da das Gelände in Richtung Nordosten abfällt, kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen.
- 9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die Gehölze im überplanten Gebiet und in direkter Nähe zur Fläche tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei und erfüllen eine temperaturregulierende und luftfilternde Funktion. Größere Gewerbegebiete, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Durch die nördlich gelegene Bundesstraße 308 kann es zu einer geringen Belastung bzw. Schadstoffanreicherung in der Luft kommen. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um ein intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland in nördlicher Ortsrandlage des Hauptortes Oberreute. Die Fläche ist von drei Seiten von Bestandsbebauungen, Straßen und Gehölzgruppen umgeben. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Nordwesten auf und ist aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung strukturarm. Lediglich im südlichen Randbereich findet

sich im Bereich der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche (ID 177694) eine größeren Struktur-  
reichtum. Im Norden schließt der überplante Bereich an die freie Landschaft an. Das Plangebiet ist  
von der östlich gelegenen Straße "Zum Mühlenweiher" bedingt einsehbar, da die Gehölze im Be-  
reich des "Kremlerbachs" zum Teil die Sicht versperren. Von der südlichen Bestandsbebauung sowie  
von der freien Landschaft im Norden her ist das überplante Gebiet ungehindert einsehbar. Die  
Blickbeziehungen zur westlichen Bestandsbebauung werden ebenfalls durch Gehölzstrukturen be-  
einträchtigt. Aufgrund der Ortsrandlage ist das Plangebiet für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

## 9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1  
Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die  
damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkom-  
menden Tiere und Pflanzen verloren. Die Gehölze im südlichen Bereich des Plangebietes bleiben  
erhalten und werden durch festgesetzte Neupflanzungen ergänzt. Im südöstlichen Plangebiet wird  
eine Grünfläche festgesetzt, welche der Durchgrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwi-  
schen der geplanten Bebauung und dem Gewässerrandstreifen des "Kremlerbachs" schafft. Da das  
Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Laut  
dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 08.12.2020 sind für  
die Arten im Bereich des "Kremlerbachs" bei Berücksichtigung des vorgesehenen Gewässerrand-  
streifens keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zum Schutz der artenschutzrechtlich  
relevanten Arten im Bereich der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche (ID 177694) müssen vor-  
handene Gehölze in diesem Bereich erhalten und während der Baumaßnahmen durch entspre-  
chende Maßnahmen gesichert werden. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind innerhalb der gesetz-  
lich vorgeschriebenen Schutzzeiten durchzuführen und erforderliche Nachpflanzungen sollten mit  
heimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen. Weitere Informationen sind dem artenschutz-  
rechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 08.12.2020 zu entnehmen. Bei der  
Ausgleichsfläche (ID 177694) handelt es sich um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle  
Fläche, welche im Zuge der Planung zum Teil überplant wird. Der überplante Bereich wird in Ab-  
sprache mit der unteren Naturschutzbehörde innerhalb des Plangebietes sowie auf einer externen  
Fläche ausgeglichen. Im restlichen Bestand handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um eine  
wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Ge-  
bäude. Insgesamt ist der Eingriff für das Schutzgut als mittel einzustufen.
- 9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu  
den o.g. Biotopen besteht, sind die Biotope von der Planung nicht betroffen.
- 9.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Pla-  
nung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen  
der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper  
bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten

Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind betroffen. Laut der fachlichen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 03.03.2022 weisen nur 6 % der landwirtschaftlichen Fläche in der Gemarkung Oberreute Bodenzahlen von 60 oder höher auf. Laut dem Wasserwirtschaftsamt Kempten liegen die wenigen in Bezug auf die natürliche Ertragsfähigkeit hochwertigen Böden im Planungsgebiet und werden als Folge der Planung versiegelt. Laut der Baugrunduntersuchung durch die ICP Ingenieurgesellschaft vom 06.04.2021 weisen die Böden im Plangebiet eine geringe Durchlässigkeit auf. Aus diesem Grund wird in der Planung von der Versickerung des eintreffenden Niederschlagswassers (Dach- und Hofflächen) auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone abgesehen. Stattdessen wird das Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, über Regenwasserrückhaltespeicher oder Kombizisternen gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Der Eingriff für das Schutzgut ist folglich als hoch einzustufen.

- 9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Im Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, über Regenwasserrückhaltespeicher oder Kombizisternen gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Außerdem sind für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Zum Schutz vor Überflutungen von Gebäuden wird darauf hingewiesen geeignete (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen, welche vor allem die Höhenlage der Lichtschächte und Lichthöfe sowie des Kellereinstiegs betreffen. Da das Gebiet nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, sind diesbezüglich keine besonderen Vorkehrungen zu treffen. Schmutzwasser ist über die Kanalisation des AV Rothach im Trennsystem an dessen Kläranlage anzuschließen, auf welcher eine Abwasserbehandlung nach dem Stand der Technik gesichert ist. Der Eingriff für das Schutzgut ist folglich als mittel einzustufen.
- 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die nördlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Gehölze innerhalb des überplanten Gebietes sowie in direkter Nähe zum Plangebiet bleiben erhalten und können folglich weiterhin

ihrer Funktion als Frischluftproduzenten nachgehen. Darüber hinaus werden diese durch festgesetzte Neupflanzungen ergänzt. Aufgrund des Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Der Eingriff für das Schutzgut ist folglich als mittel einzustufen.

- 9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung findet in einem nur aus nördlicher Richtung gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den nördlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Folglich wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Die Gehölzstrukturen im Umkreis des Plangebietes bleiben erhalten und werden durch festgesetzte Neupflanzungen ergänzt. Die grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches zu pflanzenden Gehölze, tragen zu einer Reduktion der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei. Der Eingriff für das Schutzgut ist folglich als gering einzustufen.

### **9.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 Im südöstlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche als Durchgrünung festgesetzt, die der Durchgrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der geplanten Bebauung und dem Gewässerrandstreifen des "Kremlerbachs" schafft.
- 9.2.3.3 Im südöstlichen Plangebiet wird des Weiteren eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche festgesetzt, welche zu einem gewissen Teil die Überplanung der bestehen naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche (ID 177694) des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kremler III" im südlichen Bereich ausgleicht. Die überplante Ausgleichsfläche ist gemäß den Inhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kremler III" fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2.3.4 Auf der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 9.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 9.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung

ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.

- 9.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 9.2.3.8 Die Pflanzung von Strüchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 9.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 9.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 9.2.3.11 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- 9.2.3.12 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 9.2.3.13 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- 9.2.3.14 Zur Förderung des Klimaschutzes sind auf den privaten Grundstücken auf mindestens 30 % der Dachflächen von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Zudem wird die Nutzung weiterer erneuerbarer Energiequellen empfohlen.
- 9.2.3.15 Zur Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet sollten Privatgärten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden sowie die öffentliche Grünfläche als Durchgrünung durch zweimalige Mahd pro Jahr extensiv gepflegt werden.
- 9.2.3.16 Zur nachhaltigen Ressourcennutzung wird es empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen (Zisternen) und wiederzuverwenden sowie einen Kompost zu errichten.
- 9.2.3.17 Zur Förderung der Artenvielfalt der Vögel wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen auf die Funktion als Nähr- oder Schutzgehölz zu achten.
- 9.2.3.18 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 9.2.3.19 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.
- 9.2.3.20 Zum Schutz vor durch Starkregenereignisse ausgelöste Oberflächenabflüsse, zur Vermeidung von Überflutungen von Gebäuden und zur Reduktion des Überflutungsrisikos wird empfohlen, entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.
- 9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 2.1 (Schutzgut Arten und Lebensräume) ist hiervon betroffen. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine bestehende naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (ID 177694) des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kremler III" zu Teilen überplant. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 9.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

- 9.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um eine bestehende naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (ID 177694) mit Gehölzpflanzungen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c, geringer bis mittlerer Wert.
- 9.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um geringfügig anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen (bestehende naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (ID 177694) mit Gehölzpflanzungen). Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.8 Aufgrund der o. g. Teilzuordnungen lässt sich keine einheitliche Gesamtzuordnung vornehmen. Für die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Für die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II). Für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1c, geringer bis mittlerer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III). Da im betrachteten Bereich eine bestehende naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (ID 177694) überplant wird, erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde die Zuordnung zu Kategorie III.
- 9.2.4.9 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch Pflanzgebote am nördlichen Flächenrand (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Durchgrünung des Gebietes durch öffentliche Grünflächen als Durchgrünung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Durchgrünung des Gebietes durch ein Pflanzgebot für den Straßenraum (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Durchgrünung des Gebietes durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche mit Gehölzpflanzungen und durch den Erhalt einer bestehenden Ausgleichsfläche
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Schutz von Insekten durch Einschränkung der Leuchtentypen für die Außenbeleuchtung sowie durch Einschränkung der zulässigen Photovoltaikmodule (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

9.2.4.10 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Aufgrund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,5 (Kategorie III). Bei einer Eingriffsfläche von 908 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.362 m<sup>2</sup>.

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Überplante Ausgleichsfläche	Kategorie III	1,5	908	1.362
<b>Summe</b>			<b>908</b>	<b>1.362</b>

9.2.4.11 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 886/0 (Teilfläche) der Gemarkung Oberreute.

9.2.4.12 Als interne Maßnahme wird eine Umwandlung des vorhandenen Intensivgrünlandes in eine Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in lockeren Gruppen angestrebt. Die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze ist über die Symbole in der Planzeichnung geregelt. Gleichzeitig findet

eine Extensivierung dieser Fläche statt. Die Maßnahme findet auf der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes statt.

9.2.4.13 Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um eine forstwirtschaftlich genutzte Waldfläche am "Kalten Brunnen" südlich von Oberreute. Angrenzend an die Waldfläche liegt eine Lichtung. Die Waldfläche beinhaltet bereits vereinzelt Totholz und Laubgehölze und ist relativ lichtdurchlässig.

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

- Innerhalb der Ausgleichsfläche finden sich zwei bestehende Laubbäume (Buche und Bergahorn), welche künftig außer regelmäßiger Bewirtschaftung (ARB) zu nehmen sind. Die Laubbäume dürfen folglich nicht gefällt werden und müssen dauerhaft, auch als Totholz, im Wald verbleiben. Die Bäume sind entsprechend zu markieren.
- Auch eine Tanne aus dem vorhandenen Jungwuchs innerhalb der Fläche ist ARB zu nehmen, dauerhaft (auch als Totholz) zu erhalten und entsprechend zu markieren.
- Am nordöstlichen Waldrand sind zwei Fichten zu fällen, sodass die Nasswiese wieder etwas mehr Licht bekommt (Saumbildung). Die Fällung ist mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vorab abzusprechen.
- Der übrige Baumbestand darf weiterhin forstwirtschaftlich genutzt werden; Tannen und Laubbäume jedoch erst ab einem Bestandsalter von > 80 Jahren.
- Der Bestand ist lichtzuhalten.
- Borkenkäferbekämpfung u.ä. bleibt uneingeschränkt zulässig.
- Die Fläche ist dauerhaft als Ausgleichsfläche zu sichern.

9.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestandssituation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Waldfläche	extern	forstwirtschaftlich genutzter Waldbestand	dauerhafter Erhalt zweier Laubbäume und einer Tanne; Fällung von zwei Fichten am Waldrand (Saumbildung); lichthalten des Bestandes; weiterhin forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, aber eingeschränkt bei Tannen und	852

Grünland im südöstlichen Bereich des Plangebietes	intern	intensiv genutztes Grünland	Laubbäumen; Borkenkäferbekämpfung u.ä. weiterhin zulässig Umwandlung des vorhandenen Grünlandes in eine Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in lockeren Gruppen in Verbindung mit extensiver Nutzung	510
<b>Summe</b>				<b>1.362</b>

9.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes und auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 886/0 (Teilfläche) der Gemarkung Oberreute ausgeglichen.

## 10.1 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da das neu geplante Wohnbauquartier zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung.
- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 10.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen. Solaranlagen auf Flachdächern müssen nicht parallel montiert werden, sofern sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben. Dies dient dazu, u.a. bei Nebenanlagen und Garagen keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.
- 10.1.1.4 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.
- 10.1.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 10.1.1.6 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.
- 10.1.1.7 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau

bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der angrenzenden Bebauung. Auch die traditionelle Dachlandschaft des Ortskerns von Oberreute weist im Wesentlichen rote bis rotbraune Dacheindeckungen auf.

- 10.1.1.8 Die zu Farben für die Fassaden getroffenen Vorschriften lassen den Bauherren umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen allerdings gestalterisch wesentlich störende Farbwahlen aus und sollen zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

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

- 10.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.

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

## **10.2 Sonstige Regelungen**

### **10.2.1 Stellplätze und Garagen**

- 10.2.1.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist auf die Erschließungssituation abgestellt. Durch den festgesetzten Stauraum können Störungen im Fahrbahnverlauf durch einparkende Fahrzeuge verhindert werden.

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 11.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde findet für die Bereiche des Baugebietes statt.
- 11.1.1.4 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,21 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,80	66,1 %
Öffentliche Grünflächen	0,25	20,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,13	10,7 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,03	2,5 %

- 11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 16,3 %
- 11.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 15
- 11.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 47
- 11.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 63 WE/ha
- 11.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5):  
77

## **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 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## **11.3 Zusätzliche Informationen**

### **11.3.1 Anhang**

- 11.3.1.1 Anlage 1: Baulücken- und Grundstückskataster der Gemeinde Oberreute

### **11.3.2 Planänderungen**

- 11.3.2.1 Bei der Planänderung vom 06.04.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13.04.2022 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates Oberreute beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.04.2022) 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 13.04.2022 enthalten):

- Ergänzung der Festsetzung unter Ziffer 2.6 (Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN))
- Aufnahme einer Festsetzung bezüglich der Verwendung von Festbrennstoffen
- Erweiterung des Stauraums vor Garagen unter Ziffer 3.11 auf 5,00 m
- Ergänzung einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Stützkonstruktionen unter Ziffer 3.12
- Entfernung des hinweislich aufgenommenen Fuß- und Radweg im Bereich der Fl. Nr. 3/89
- Anpassung der Pflanzliste in der Festsetzung zu "Pflanzungen in dem Baugebiet"
- zusätzliche Hinweise
- Ergänzungen bei den Hinweisen
- Ergänzung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.2.2 Bei der Planänderung vom 27.05.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.06.2022 wie folgt Berücksichtigung.

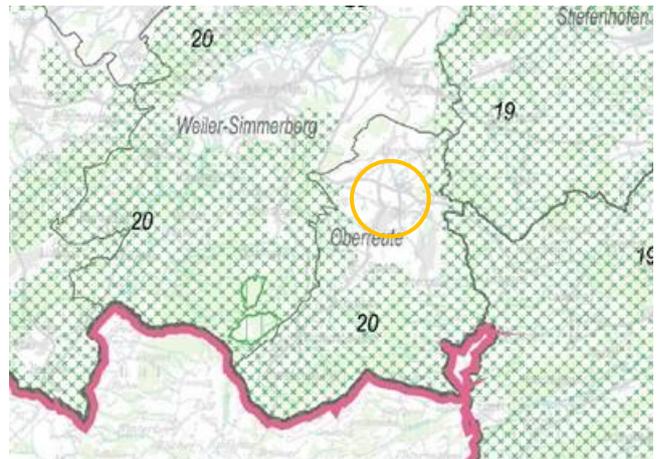
Für die in der Sitzung des Gemeinderates Oberreute beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 27.05.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun 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 08.06.2022 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Allgemeiner ländlicher Raum



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Grünfläche" und "Flächen für die Landwirtschaft" sowie "Hecken, Feldgehölze- und gebüsche".



Blick von Osten auf das westlich gelegene Plangebiet. Im Vordergrund befinden sich die gewerblichen Strukturen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet zum Mühlenweiler".



Blick von Osten auf den bereits bestehenden Einmündungsbereich in die Straße "Zum Mühlenweiler" inklusive topographischer Hangkante in diesem Bereich.



Blick von Osten innerhalb des Plangebietes auf den hier nördlich der Erschließungsstraße verlaufenden "Kremlerbach". Der "Kremlerbach" sowie dessen bachbegleitende Zone (Gewässerstrandstreifen) befindet sich außerhalb der zu überplanenden Flächen und ist bereits auf Höhe der Erschließung verdolt.



Blick auf die südlich angrenzende Bestandsbebauung innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kremler III". Im Vorfeld der Bestandsbebauung befinden sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, welche überwiegend in die neue Planung aufgenommen werden können.



Blick von Osten des zu überplanenden Bereiches auf die südlich gelegene Bestandsbebauung und die topographische Situation innerhalb des Plangebietes. Die sich im Hintergrund befindlichen Gehölzstrukturen sind Teil der Planung.



Blick auf den östlichen Einmündungsbereich in die Straße "Zum Mühlenweiler" inklusive auf die gewerblichen Strukturen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet zum Mühlenweiler".



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.03.2021. Der Beschluss wurde am 11.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 22.03.2021 bis 08.04.2021 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.02.2022 bis 10.03.2022 (Billigungsbeschluss vom 12.01.2022; Entwurfsfassung vom 12.01.2022; Bekanntmachung am 27.01.2022) sowie in der Zeit vom 03.05.2022 bis 17.05.2022 (Billigungsbeschluss vom 13.04.2022; Entwurfsfassung vom 06.04.2022; Bekanntmachung am 25.04.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

**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 31.08.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 27.01.2022 (Entwurfsfassung vom 12.01.2022; Billigungsbeschluss vom 12.01.2022) sowie mit Schreiben vom 27.04.2022 (Entwurfsfassung vom 06.04.2022; Billigungsbeschluss vom 13.04.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.06.2022 über die Entwurfsfassung vom 27.05.2022.

Oberreute, den .....

.....  
(S. Schneider, 1. Bürgermeister)

## 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Kremler IV" in der Fassung vom 27.05.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.06.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

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

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

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

Plan aufgestellt am: 12.01.2022  
Plan geändert am: 06.04.2022  
Plan geändert am: 27.05.2022

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

Projektkoordination	Rudolf Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	Heike Marschall
Landschaftsplanung	Anja Speckle
Immissionsschutz	Philipp Kurz

Verfasser:

.....

(i.A. Heike Marschall)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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