



Markt Oberstaufen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Am Stießberg – Bauvorhaben Schöttner"

Fassung 25.01.2024  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	11
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	13
5	Hinweise und Zeichenerklärung	14
6	Satzung	24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	33
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	40
10	Begründung – Sonstiges	41
11	Begründung – Bilddokumentation	43
12	Verfahrensvermerke	44

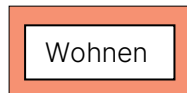
- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

## 2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)  
(mit Angabe der Rechtsgrundlage auf  
Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)  
sowie andere Bestimmungen zur Zuläs-  
sigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12  
Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der  
Rechtsgrundlage)

---

### 2.1



Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren  
Art der baulichen Nutzung ("Wohnen") (siehe Plan-  
zeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der  
Unterbringung von Gebäuden und baulichen Anla-  
gen eines Wohngebäudes mit bis zu 2 Wohnungen.

Zulässig sind:

- 2 Wohnungen
- Räume für freie Berufe
- Überdachte und nicht überdachte Stellplätze so-  
wie Zufahrten
- Sonstige für den Betrieb des Wohngebäudes er-  
forderliche Infrastruktur sowie Nebenanlagen  
(Ver- und Entsorgungsanlagen, überdachter  
Fahrradabstellplatz, Müllraum, Terrassen, Wär-  
mepumpen, etc.)

(siehe Planzeichnung)

### 2.2 GR ....m<sup>2</sup>

**Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die  
überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19  
Abs.2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeich-  
nung)


### 2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

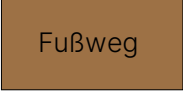
Die maximal zulässige Grundfläche darf bis zu einer  
Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden,  
sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschrei-  
tung ausschließlich um:




- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht  
vollflächig versiegelte Zufahrten

handelt.

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

- 2.4 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)
- 2.5 GH .... m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6 **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 Wittereinflüsse 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.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); die Überschreitung der Baugrenze durch Eingangsüberdachungen, Vordächer sowie Dachüberstände um bis zu 0,50 m ist zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**  
Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Mülleinhausungen, Gartenhaus, Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Wege). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

- 2.9  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 **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.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 2.11 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**  
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.12 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**  
Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) vorrangig, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.  
Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist in den, nördlich des Plangebietes verlaufenden namenlosen Wildbach einzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf in den o.g. Wildbach einzuleiten.  
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)

- 2.13  Private Grünfläche als Ein- und Durchgrünung zulässig sind Gartenhäuschen mit bis zu 10 m<sup>2</sup>  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB; Nr.9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  Private Grünfläche als Bach begleitende Zone ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB; Nr.9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  Flächen für Wald  
(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB; Nr.12.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16 **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 80 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 2.17 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.  
Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).  
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 2.18 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) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.19 
- Zu **pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der privaten Grünflächen; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" 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)
- 2.20 
- Zu **erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB; Nr.13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 Pflanzungen in den privaten Grundstücken
- Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).
  - Es sind mindestens die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze zu pflanzen.
  - 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. Aus-



nahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus minor

#### Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

#### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea

Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Holunder	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.22 Dachbegrünung

Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.23



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Stießberg – Bauvorhaben Schöttner" des Marktes Oberstaufen sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

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

- 
- 3.1 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind, auch auf Flachdächern, parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.2 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) üblich bzw. erforderlich sind.  
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Farben Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).  
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.  
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.4 Einfriedungen auf den  
für die Bebauung vor-  
gesehenen Flächen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken unter Beachtung der Abstandsvorschriften des Nachbarrechts zulässig.

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

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.

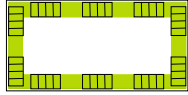
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

## 4

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

---

### 4.1



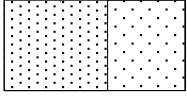
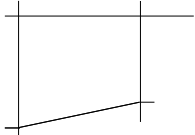
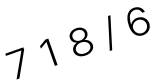

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Bachläufe mit Nassgrün Stiesberg", Nr. A8426-0082-002), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche;

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 4.2



**Gewässerrandstreifen;** Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts gemessen ab Böschungsoberkante) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind der vorhandene und zu erhaltende Fußweg sowie der im Plan dargestellte Stellplatz. In dem Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. (vgl. § 38 WHG oder Art. 16 BayNatSchG)

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 5.1 |  | <b>Bestehendes Gebäude</b> (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)  |
| 5.2 |  | <b>Bestehende Grundstücksgrenzen</b> zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)   |
| 5.3 |  | <b>Bestehende Flurstücksnummer</b> (beispielhaft aus der Planzeichnung)   |
| 5.4 |  | <b>Vorhandene Böschung</b> (siehe Planzeichnung)  |
| 5.5 | <b>Begrünung privater Grundstücke</b>   | Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.  |
| 5.6 | <b>Förderung der Artenvielfalt</b>  | 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).<br><br>Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.<br><br>Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen. |
| 5.7 | <b>Nachhaltige Ressourcennutzung</b>  | Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nut-   |

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

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

## 5.8 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:

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

Esche, Hängebirke, Salweide, Walnuss, Zitterpappel, Obstgehölze

Alpen-Johannisbeere, Felsenbirne, Gewöhnliche Berberitze, Hundsrose, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Rote Johannisbeere, Sanddorn, Schlehe, Schneeballarten, Schwarzer Holunder, Seidelbast, Stachelbeere, Traubenkirsche, Weißdorn, Weißdorn, Wildrosenarten

insb. als Hecken: Faulbaum, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel

Zusätzlich Funktion als Bienen- und Schmetterlingsweide (Auszug):

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

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

## 5.9 Natur- und Artenschutz

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

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

## 5.10 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Sollten bei der Gehölzrodung Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel und baumhöhlenbewohnende Fledermäuse. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für den Wegfall nachgewiesener Niststätten der Kohlmeise sind mindestens drei Meisennistkästen an Altbäumen bzw. an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 32 mm Lochdurchmesser).
- Für den Star sind drei Starenkobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Winter fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.
- Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen.

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



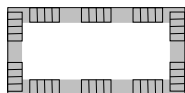
Um Beeinträchtigungen auf das potenzielle Jagdhabitat von Fledermäusen zu vermeiden, ist die nach Norden bzw. Nordwesten (in Richtung Wald) gerichtete Beleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur unter 2700 K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindert.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 06.10.2023.

#### 5.11 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz 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.

#### 5.12



Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Bachläufe mit Nassgrün Stiesberg", Nr. A8426-0082-002; "Extensivgrünland bei Stiesberg", Nr. A8426-0083-003); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszusäunen.

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.

**5.13 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

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

**5.14 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und zu entnehmen.

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden

- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verputzten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

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

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

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

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

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

## 5.15 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

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

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

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

außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

#### 5.16 Kellerentwässerung und Rückstausicherung

Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Je nach Bebauung muss eine Hebeanlage eingebaut werden.

- 5.17 **Überflutungsschutz (Hangwasser)** Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.
- 5.18 **Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Stießberg – Bauvorhaben Schöttner" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 5.19 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.  
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.  
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 5.20 **Ergänzende Hinweise** Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 04/2023.  
Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.  
Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mau-

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

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern akzeptiert werden müssen.

Es ist anzunehmen, dass die Flächen auch beweidet werden. Bei einer Beweidung der angrenzenden Flächen mit Rindern ist das traditionelle Glockengeläut tagsüber und nachts von den Anwohnern zu dulden.

## 5.21 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 der Markt Oberstaufen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Oberstaufen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Stießberg – Bauvorhaben Schöttner" in öffentlicher Sitzung am 14.03.2024 beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Stießberg – Bauvorhaben Schöttner" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 25.01.2024.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Stießberg – Bauvorhaben Schöttner" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.01.2024.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 24.07.2023 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachformen (einschließlich Dachneigung), die Gebäudehöhen des Vorhabens sowie die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 25.01.2024 beigefügt, ohne dessen deren 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.

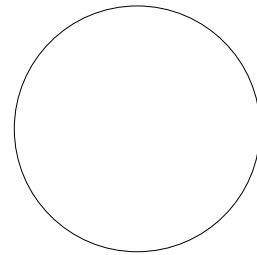
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

### § 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Stießberg – Bauvorhaben Schöttner" des Marktes Oberstaufen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Oberstaufen, den .....

.....  
(Martin Beckel, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**7.1 Allgemeine Angaben****7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des Hauptortes Oberstau-  
fen, östlich der Stichstraße "Am Stießberg".

7.1.1.2 Dem Markt Oberstau-  
fen liegt eine konkrete Bauanfrage für den zu überplan-  
nenden Bereich vor. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit  
Doppelgarage.

7.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Er-  
stellung 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 vorha-  
benbezogenen Bebauungsplanes "Am Stießberg – Bauvorhaben Schöttner"  
im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt  
(gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforder-  
lich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am  
Stießberg – Bauvorhaben Schöttner" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des  
§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zu-  
lässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

**7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

7.1.2.1 Der Geltungsbereich verläuft nördlich der bestehenden Bebauung östlich und  
westlich der Stichstraße "Am Stießberg". Er bezieht zudem den bestehenden  
und öffentlich gewidmeten Fußweg zur "Kalvarienbergkapelle" mit ein. Inner-  
halb des Bereiches befinden sich bestehende Gehölzstrukturen in größerem  
Umfang sowie ein alter, nicht mehr genutzter Wasserbehälter.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Grundstücke mit den Fl.-  
Nrn. 159/21 (Teilfläche), 718/6, 718/7 (Teilfläche), 718/9 und 718/11, Gemarkung  
Oberstau-  
fen.

**7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Nagelfluhhöhen und -senken  
bei Immenstadt im Allgäu bestimmt.

7.2.1.2 Relativ zentral innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein alter,  
nicht mehr genutzter Wasserbehälter. Dieser wird, wie aus dem Vorhaben-  
und Erschließungsplan ersichtlich, in die Planung integriert. Nördlich im Plan-  
gebiet verläuft der Fußweg zur Kalvarienbergkapelle". Darüber hinaus sind be-  
stehende Gehölzstrukturen in größerem Umfang vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist relativ bewegt. Der alte Wasserbehälter bildet quasi den Hochpunkt, von dem das Gelände in alle Richtung abfällt. Der Bereich des bestehenden Fußweges ist eben überplant.

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Dem Markt Oberstaufen liegt eine konkrete Anfrage eines privaten Bauherren zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vor. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den/die Vorhabenträger\*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

7.2.3.1 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.

7.2.3.2 Der Markt Oberstaufen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 18.10.1982). Die überplanten Flächen werden hierin als teilweise als Wohnbaufläche, als Wasserbehälter und als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Daher wird auf eine Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB verzichtet.

7.2.3.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung teilweise als Wohnbaufläche, als Wasserbehälter und als Grünfläche.



7.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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

## 7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange der Natur und Landschaft hingewiesen.

7.2.4.2 Für das geplante Vorhaben 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, Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.4.3 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

7.2.4.4 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger\*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

7.2.4.5 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Stießberg – Bauvorhaben Schöttner" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 380m<sup>2</sup> und somit deutlich unter 20.000m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

## 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnen" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebietstypus und nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

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

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 380 m<sup>2</sup> ist notwendig damit für den geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- 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 Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege,

Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Dies wird auch vor dem Hintergrund notwendig, dass die privaten Grün- bzw. Gartenflächen separat als solche festgesetzt werden und somit nicht als Baufläche zählen.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasen-fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen 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.

7.2.5.3 Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.

7.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche nur sehr geringfügig hinausgehen und sich eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.

7.2.5.5 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

7.2.5.6 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.

## 7.2.6 Infrastruktur

- 7.2.6.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bereich des Fußweges ist nicht erforderlich. Dieser wird als Fußweg entsprechend festgesetzt.
- 7.2.6.2 Eine Trafostation ist ebenfalls nicht erforderlich.
- 7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 7.2.7.1 Das Plangebiet ist über die Straße "Stießberg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Straße "Stießberg" besteht darüber hinaus eine Anbindung an die Bundesstraße B 308.
- 7.2.7.2 Durch das Gebiet verläuft ein öffentlich gewidmeter Fußweg, welcher als solches festgesetzt wurde.
- 7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**
- 7.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht gegeben.
- 7.2.8.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 7.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.
- 7.2.9 Wasserwirtschaft**
- 7.2.9.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.9.2 Das anfallende Niederschlagswasser wird wie im Festsetzungsteil beschrieben, behandelt. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.
- 7.2.9.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.9.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.
- 7.2.10 Geologie**
- 7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landchaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.



- 8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
- 8.1.1 Umweltprüfung
- 8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Stießberg – Bauvorhaben Schöttner" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
- 8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Stießberg – Bauvorhaben Schöttner" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.
- 8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- 8.2.1 Bestandsaufnahme
- 8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Hauptortes Markt Oberstaufen. Es grenzt im Süden und Osten an bestehende Wohnbebauung an. Im Westen wird das Gebiet durch die Straße "Stießberg" begrenzt. Nördlich des überplanten Bereiches schließt ein Wald an.
- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Das Plangebiet selbst besteht im Moment aus einer größtenteils gerodeten Waldfläche, da die hier hauptsächlich vorkommende Baumart Eschen (*Fraxinus Excelsior*) bereits entnommen wurden. Des Weiteren besteht im Plangebiet ein Fußweg sowie neben diesem ein Gebäude und ein kleiner Lagerplatz mit Steinen sowie eine Sitzbank. Diese Bereiche können bereits jetzt schon nicht als Standort für die Vegetation dienen.
- Das Plangebiet wurde im Jahr 2023 im Rahmen einer umfänglichen avifaunistischen sowie fledermauskundlichen Kartierung untersucht. Das Artenspektrum sowie die Bedeutung des Plangebietes als Brut- und Nahrungslebensraum für die Avifauna ist recht gering, da lediglich Brutnachweise der Kohlmeise, der Amsel, des Rotkehlchens und des Stares vorliegen. Das Gebiet wird außerdem von einigen Fledermausarten (hauptsächlich Zwergfledermaus) als Jagdhabitat genutzt. Auch lichtsensible Arten (Gattung *Myotis*,

Mopsfledermaus) wurden erfasst. Hier ist ebenfalls eine gelegentliche Nutzung als Jagdhabitat denkbar (vgl. artenschutzrechtliches Fachgutachten, Fsg. vom 06.10.2023).

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop grenzt unmittelbar nördlich ("Bachläufe mit Nassgrün Stiesberg", Nr. A8426-0082-002) an den Planungsbereich an, wobei ein kleiner Abschnitt des Biotops auch innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Weitere Biotop in räumlicher Nähe liegen weiter in nördlicher Richtung hinter dem o.g. Biotop. Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.

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

Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten geprägt. Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) stehen einerseits würmzeitliche Moräne aus Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt) sowie andererseits Steigbach-Schichten der unteren Süßwassermolasse bestehend aus einer Wechselfolge aus Mergel(stein), grau bis bunt, und Sandstein bis Konglomerat, karbonatisch mit lokalen Einschaltungen von Pechkohle an.

Aus dem anstehenden Geschiebemergel der Würmeiszeit haben sich Pararendzina und Braunerde mittlerer Fruchtbarkeit entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich um Lehmboden guter bis mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Im Bereich des durch das Plangebiet verlaufenden Fußweges sind die Böden teilweise versiegelt (gekiest) und im Bereich des bestehenden Gebäudes vollständig versiegelt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Ein Oberflächengewässer in Form eines namenlosen Wildbaches durchfließt das nördliche Plangebiet von Südwesten in Richtung Nordosten. Auf Grund des Gewässerverlaufs deutlich unterhalb der geplanten Bebauung, welche oberhalb der Uferböschung auf der südlich des Gewässers verlaufenden Erhebung liegt, ist nicht mit Überflutungsproblemen durch das Gewässer oder auch durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone, ist aber durch die Teilversiegelung und Vollversiegelung eingeschränkt.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Waldfläche, auf der sich kleinflächig Frischluft bilden kann. Diese Funktion geht durch die Abholzung und entstehende Bebauung in diesem Bereich verloren. Für die umliegende Bebauung kommt der Fläche eine gewisse kleinklimatische Bedeutung zu.

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

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Waldfläche in südwestlicher Ortsrandlage des Hauptortes Oberstaufen. Die Fläche weist ein Gefälle Richtung Südosten auf und ist aufgrund der umgebenden Bebauung vergleichsweise strukturarm. Es führt ein Fußweg durch das nördliche Plangebiet, sodass der Fläche eine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Norden schließt der überplante Bereich an eine Uferböschung eines deutlich unterhalb verlaufenden Wildbaches an. Östlich, südlich und westlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Das Plangebiet ist von der angrenzenden Straße sowie von dem Fußweg her gut einsehbar und aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 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 sowie der Rodung von den Eschen innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld geht der Lebensraum der im Eingriffsbereich vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Dadurch werden die Brutlebensräume der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierung nachgewiesenen Kohlmeise, Amsel, Rotkehlchen und Star beeinträchtigt. Eine negative Auswirkung auf die vorkommenden Fledermäuse ergibt sich durch die Zerstörung potenzieller Quartierstrukturen sowie ggf. durch eine Störung lichtsensibler Arten der Gattung Myotis sowie der Mopsfledermaus. Da der Nachweis der Mopsfledermaus außerhalb des Plangebietes auf der Nordseite des Tobels gelang, ist eine erhebliche Beeinträchtigung auf deren Jagdhabitats, Quartiere oder Flugrouten allerdings nicht anzunehmen. Durch das Vorhaben kommt es demnach zu keiner erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da einerseits Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden und die vornehmlich häufigen, siedlungsangepassten Arten auch im Umfeld des Vorhabens weitere Lebensräume vorfinden werden. Die innerhalb des Plangebietes befindliche Linde mit potenziell nutzbaren Quartierstrukturen für Fledermäuse bleibt erhalten (vgl. artenschutzrechtliches Fachgutachten, Fsg. vom 06.10.2023).

Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand, auf Grund des Eschensterbens um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

#### 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Einhaltung eines Gewässerrandstreifens ohne bauliche Anlagen mit 5 m Breite ab Böschungsoberkante, sowie dem hierdurch entstehenden Abstand zu dem o.g. Biotop und weil wegen dem, zwischen der geplanten Bebauung und dem Biotop verlaufenden, Fußweg keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen. Des Weiteren werden eine insektenfreundliche Beleuchtung und PV-Anlage festgesetzt, um hierdurch potenziell negative Auswirkungen auf das Biotop zu verhindern.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Zudem ist im Bereich der südöstlichen Flächen mit Geländeaufschüttungen zu rechnen. 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 nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt.

#### 8.2.2.4 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. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist in den, nördlich des Plangebietes verlaufenden namenlosen Wildbach einzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf in den o.g. Wildbach einzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage Oberstauen zugeführt.

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

Durch die Rodung der im Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung

der Bäume. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des örtlichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf den Waldrand). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Struktur einfügt. Der im nördlichen Plangebiet verlaufende Fußweg bleibt erhalten und kann weiterhin als zentrumsnahes Naherholungsgebiet genutzt werden.

### 8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Im nördlichen Plangebiet werden zwei private Grünflächen innerhalb des Gewässerrandstreifens mit 5 m Abstand zur Böschungsoberkante festgesetzt, die als Bach begleitende Zone dienen und in welcher keine bauliche Anlagen, außer eines Stellplatzes, errichtet werden dürfen. Dies dient dem Schutz des Gewässers sowie zusätzlich dem ebenfalls nördlich liegenden Biotop und der Uferböschung. Der bestehende Fußweg bleibt erhalten. Des Weiteren ist in der westlichen dieser beiden Flächen, neben dem o.g. Stellplatz, ein zu pflanzender Baum mit variablem Standort festgesetzt. Dieser dient als Teil-Ersatz für die im Plangebiet gefälltten Bäume und des hierdurch verloren gegangenen Lebensraums für Kleinlebewesen.

8.2.3.3 Im östlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche als Ein- und zur Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt. Diese greift die nördlich des Geltungsbereiches vorhandene Gehölzstruktur auf und schafft eine attraktive Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung. Dies wird durch die zusätzliche Festsetzung von zwei zu pflanzenden Bäumen mit variablem Standort erreicht.

8.2.3.4 Durch die Festsetzung, dass pro 200 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

8.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

- 8.2.3.6 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.
- 8.2.3.7 Eine Linde mit potenziell nutzbaren Quartierstrukturen für Fledermäuse im östlichen Plangebiet wird als zu erhaltender Baum festgesetzt.
- 8.2.3.8 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.
- 8.2.3.9 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.10 Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung auf einer bestimmten Fläche festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- 8.2.3.11 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.
- 8.2.3.12 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.13 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. 80 % 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.

- 8.2.3.14 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.
- 8.2.3.15 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. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- 8.2.3.16 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlaten sowie Hecken, jedoch keine Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände zulässig.
- 8.2.3.17 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 8.2.3.18 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

**9.1 Örtliche Bauvorschriften****9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

9.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachform und Dachneigung sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ablesen und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

**9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

9.1.2.1 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. 0,40m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

9.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung 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 Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand.

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

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



## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

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

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

### 10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,09 ha

### 10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeindliche Kläranlage

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: WKW Oberstaufen (Weißachtal-Kraftwerke eG)

10.2.2.5 Ortswärmeversorgung durch: Ortswärme Oberstaufen GmbH

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu)

10.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Stießberg – Bauvorhaben Schöttner" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## 10.3 Zusätzliche Informationen

### 10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 25.01.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 08.02.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.01.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 08.02.2024 enthalten):

- Klarstellende Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 2.12 bzgl. der Ableitung von Oberflächenwasser in den Wildbach
- Anpassung des Hinweises unter Ziffer 5.16 zum ggf. notwendigen Einbau einer Hebeanlage
- Anpassung der ergänzenden Hinweise unter Ziffer 5.20
- Änderungen bei der Begründung unter Ziffer 8.2.2.4 zur Ableitung von Oberflächenwasser in den Wildbach
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Osten entlang der angrenzenden "Stiesberg"-Straße; im Vordergrund der als private Stellplatzfläche vorgesehene Bereich



Blick von Westen entlang des Fußweges; im linken Bildbereich die bestehende Böschung zum angrenzenden Bach; generell sichtbar auch die bestehenden Gehölzstrukturen



Blick von Osten auf den alten Wasserbehälter, welcher nicht mehr betrieben wird; wie aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, wird dessen Lage in die Planung integriert



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 15.06.2023. Der Beschluss wurde am 31.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 31.08.2023 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 31.07.2023)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.11.2023 bis 11.12.2023 (Billigungsbeschluss vom 19.10.2023; Entwurfsfassung vom 06.10.2023; Bekanntmachung am 02.11.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 22.08.2022 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 25.10.2023 (Entwurfsfassung vom 06.10.2023 Billigungsbeschluss vom 19.10.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 14.03.2024 über die Entwurfsfassung vom 25.01.2024.

Oberstaufen, den .....

.....

(Martin Beckel, 1. Bürgermeister)

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Stießberg – Bauvorhaben Schöttner" in der Fassung vom 25.01.2024 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 14.03.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Oberstaufen, den .....

.....

(Martin Beckel, 1. Bürgermeister)

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

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

Oberstaufen, den .....

.....

(Martin Beckel, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 06.10.2023

Plan geändert am: 25.01.2024

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

Projektleitung	P. Kurz
Stadtplanung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	F. Rosa
Artenschutz	J. Hirling

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. P. Kurz)

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