



Projekt-Nr. 2169-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Am Hopfengarten“

Gemeinde Fellheim

Begründung

i. d. F. vom 8. Oktober 2019
mit redaktionellen Ergänzungen vom
10. Dezember 2019



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Aufstellungsverfahren | 4 |
| 1.1 | Rechtsgrundlage | 4 |
| 1.2 | Aufstellungsbeschluss | 4 |
| 1.3 | Bebauungsplanentwurf | 4 |
| 1.4 | Satzungsbeschluss | 4 |
| 2 | Erforderlichkeit der Planaufstellung | 5 |
| 2.1 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 5 |
| 2.2 | Planungsalternativen | 6 |
| 2.3 | Lage | 6 |
| 2.4 | Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung | 6 |
| 2.4.1 | Landesplanung | 6 |
| 2.4.2 | Regionalplanung | 7 |
| 2.5 | Verbindliche Bauleitplanung | 7 |
| 3 | Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches | 8 |
| 3.1 | Geländebeschaffenheit | 8 |
| 3.2 | Bestand innerhalb und außerhalb | 8 |
| 4 | Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte | 8 |
| 4.1 | Städtebauliches Konzept | 8 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.3 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung | 10 |
| 4.4 | Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen | 10 |
| 4.5 | Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke | 10 |
| 5 | Verkehrerschließung | 10 |
| 6 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 7 | Immissionsschutz | 12 |
| 7.1 | Verkehrslärm | 12 |
| 7.2 | Landwirtschaftliche Immissionen | 13 |
| 8 | Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden | 13 |
| 9 | Bodendenkmalpflege, Altlasten | 14 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 10 | Brandschutz | 14 |
| 11 | Artenschutz | 15 |
| 12 | Grünordnung/Naturschutz | 15 |
| 13 | Umweltbericht | 15 |
| 14 | Eigentumsverhältnisse/Vermessungszeichen | 16 |
| 15 | Planungsstatistik | 16 |
| 16 | Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange | 16 |
| 17 | Anlagen | 17 |
| 18 | Bestandteile des Bebauungsplanes | 17 |
| 19 | Verfasser | 17 |

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Die Novellierung des Baugesetzbuches (in Kraft getreten am 13. Mai 2017 mit nochmaliger Änderung vom 20. Juli 2017) ermöglicht den Städten und Gemeinden durch einen neuen § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau in das beschleunigte Verfahren. Gemeinden können befristet bis zum 31. Dezember 2019 für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Verfahren wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Fellheim hat in seiner Sitzung vom 25. Juni 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hopfengarten" beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 8. Oktober 2019 beschloss der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 16. Oktober 2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24. Oktober 2019 bis 25. November 2019 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Boos und im Rathaus der Gemeinde Fellheim öffentlich aus. Die Bebauungsplanunterlagen wurden zudem in das Internet eingestellt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. Oktober 2019 bis 25. November 2019 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Fellheim hat am 10. Dezember 2019 den Bebauungsplan „Am Hopfengarten“ als Satzung beschlossen.

2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Fellheim sieht sich hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber. So sind bereits für das vorgesehene Plangebiet bei der Gemeinde seit Bekanntwerden der Bebauungsplanaufstellung 20 Bewerber vorstellig geworden.

Seit 2011 ist gemäß „Statistik kommunal 2018“ die Einwohnerzahl von 1.042 Personen auf 1.140 Personen (31.12.2017) gestiegen. Zugleich ist der Wohngebäudebestand von 324 Gebäuden (31.12.2014) auf 334 Wohngebäude (31.12.2017) gestiegen. In diesem Zusammenhang sind die seit 2010 im Durchschnitt erteilten Baugenehmigungen und fertiggestellten Wohngebäude zu sehen (jährlich ca. 4-5 Baugenehmigungen). Die statistischen Daten belegen die positive Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung und bekräftigen den Bedarf an Wohnbauflächen seitens der Gemeinde Fellheim.

Die Gemeinde Fellheim hat sich aufgrund der bereits bestehenden Erschließungsansätze und der bestehenden Flächenverfügbarkeit (das Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde Fellheim) für das gegenständliche Bebauungsplangebiet im Anschluss an den bestehenden Ortsbereich im Osten von Fellheim entschieden. Innerörtliche Entwicklungspotenziale können für die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauflächen, wie sie durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen, seitens der Gemeinde nicht bereitgestellt werden.

Seitens der Gemeinde wird bei Anfragen nach Baugrundstücken explizit auf bestehende Leerstände oder unbebaute Grundstücke innerorts aufmerksam gemacht und wenn gewünscht, ein erster Kontakt zu den Eigentümern ermöglicht. Die Gemeinde Fellheim orientiert sich selbstverständlich an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereiches vor dem Außenbereich. Leerstehende bzw. leerfallende Bausubstanz und eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung decken jedoch oft nicht die Nachfrageanforderungen und den Bedarf der Bauwilligen vor Ort. In dieser Hinsicht ist ein langjähriger Umdenkungsprozess in der Bevölkerung erforderlich, den die Gemeinde Fellheim in ihren Beratungsgesprächen und Aktivitäten anregt.

Wesentliches kommunales Ziel ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, wozu es nötig ist, dass die Kommune selbst ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereithält. Unter diesen Aspekten und der bestehenden vorliegenden Nachfrage junger Familien nach Baugrundstücken und der räumlichen Nähe zur Stadt Memmingen erfolgt die vorliegende Bebauungsplanaufstellung. Die Gemeinde Fellheim ist grundsätzlich in ihren Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bemüht, um allein Infrastrukturkosten für die Gemeinde auf einem niedrigen Niveau zu halten. Um jedoch Bauwilligen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, sieht sich die Gemeinde veranlasst, das vorliegende Baugebiet bauleitplanerisch zu sichern. Die Gemeinde Fellheim sieht vorliegend das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zur Deckung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fellheim stellt für das Bebauungsplangebiet geplante Wohnbauflächen mit einer Ortsranderweiterung im Osten entlang des Heimertinger Wegs dar.

Der Bebauungsplan „Am Hopfengarten“, Gemeinde Fellheim ist demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fellheim entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch vorliegende Planung gewährleistet.

2.2 Planungsalternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten“ nimmt das Flurstück-Nr. 320 fast vollständig und das Grundstück Flur-Nr. 318, jeweils Gemarkung Fellheim in Teilflächen in Anspruch. Aufgrund des bereits bestehenden Erschließungsansatzes auf Grundstück Flur-Nr. 320, Gemarkung Fellheim und dem Heimertinger Weg im Osten ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes vorgegeben und eine Erweiterung des bestehenden Ortsrandes entsprechend der Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehen. Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes beziehen sich primär auf unterschiedliche Führungen der gebietsinternen Erschließungsstraßen. Der Gemeinderat hat im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung städtebauliche Entwicklungskonzepte unter Einbeziehung des sich nördlich im Privatbesitz befindlichen Grundstücks Flur-Nr. 319, Gemarkung Fellheim erarbeitet, auf deren Grundlage vorliegender Bebauungsplan beruht.

2.3 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten“ befindet sich am östlichen Ortsrand vom Fellheim zwischen der Gartenstraße im Westen und dem Heimertinger Weg im Osten. Das Gebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand und umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße MN 14, von der nach Süden die bestehende Verkehrserschließung (Heimertinger Weg sowie Gartenstraße) abzweigt. Im Norden, Westen und Süden bestehen planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen an. Nach Osten grenzen intensive landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Plangebiet selbst wird bisher ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. In einer Entfernung von ca. 180 m verläuft im Osten des Plangebietes die Bahnstrecke Ulm-Kempten.

2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

2.4.1 Landesplanung

Die Gemeinde Fellheim liegt gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 1. März 2018 im allgemeinen ländlichen Raum.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22. August 2013 mit Fortschreibung vom 1. März 2018 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des Wohngebietes in der Gemeinde Fellheim handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene kleinräumige bauliche Weiterentwicklung, die den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fellheim entspricht.

- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Zur Deckung der Wohnbauflächennachfrage in der Gemeinde Fellheim stehen Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung, da insbesondere die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke seitens der Gemeinde nicht gegeben ist. Es besteht keine Veräußerungsabsichten der Eigentümer.

- LEP 3.3 (G): Einer Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohnbaugebiete an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

2.4.2 Regionalplanung

Räumlich konkretisierte Zielaussagen des derzeit noch gültigen Regionalplans der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß der Entwurfsunterlagen der Regionalplanfortschreibung, welche am 23. Juli 2019 gebilligt worden sind, liegt die Gemeinde Fellheim an einer regionalen Entwicklungsachse und wird als Siedlungsbereich (PSB III 2 Z (2)) eingestuft.

„Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich vorrangig in den zentralen Orten und Siedlungsbereichen konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann.“

Gemäß dem Entwurf der Regionalplanfortschreibung gliedert sich die vorliegende Bebauungsplanung in für in Siedlungsbereiche vorgesehene verstärkt zu vollziehende Siedlungsentwicklung ein.

2.5 Verbindliche Bauleitplanung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinter den Gärten – Änderung“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 04.05.2011. Dieser Bebauungsplan setzt unmittelbar an dem vorliegenden Geltungsbereich angrenzend im Westen und Süden ein allgemeines Wohngebiet fest.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet bewegt sich in einem Höhenbereich von ca. 566,4 m ü. NN und ca. 567,2 m ü. NN und ist damit als weitgehend eben einzustufen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Dem Bebauungsplan liegt eine vermessungstechnische Geländebestandsaufnahme zugrunde.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb

Das ca. 2 ha große Plangebiet wird als Grünland genutzt, welches im Osten durch den Heimertinger Weg begrenzt wird, an dem weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße MN 14 (Booser Straße). Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Nach Westen und Süden schließt der jetzige Ortsrand von Fellheim an. Das nach Norden angrenzende Grundstück Flur-Nr. 319, Gemarkung Fellheim wurde grundsätzlich in die Planungsüberlegungen einbezogenen, bleibt aber zunächst weiter landwirtschaftliche Nutzfläche und wird entsprechend des Bedarfs bauleitplanerisch gesichert. Nördlich der Kreisstraße MN 14 schließen wiederum planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen an. Räumlich abgesetzt vom Plangebiet verläuft im Osten die Bahnstrecke Ulm-Kempten.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Plangebietes eine offene Bauweise mit Einzelhäusern, Einzel- oder Doppelhäusern sowie Hausgruppen vor, um für die unterschiedlich nachgefragten Gebäudetypen ein entsprechendes Angebot bieten zu können.

Seitens der Gemeinde Fellheim wird vorliegend das Konzept verfolgt, dass im Nahbereich zum Siedlungsbestand bzw. im Innenbereich des Plangebiets ein verdichteteres Wohnen (Mehrfamilienhaus, Reihenhäuser) ermöglicht wird, während zum Ortsrand hin die lockere Bebauung mit mehrheitlich Einfamilienhäuser einen adäquaten Übergang zur freien Landschaft schafft.

Die Gemeinde plant im Anschluss an den Siedlungsbestand im Nordwesten ein Wohngebäude mit bis zu 10 Wohneinheiten. Damit sich dieses Mehrfamilienhaus in die ländliche Umgebung integriert, sind maximal 3 Vollgeschosse bei einem flach geneigten Pultdach zulässig, um die Gebäudehöhenentwicklung entsprechend der umgebenden 2-geschossigen Bebauung niedrig zu halten. Bei einer 2-geschossigen Gestaltung dieses Gebäudes könnte zudem ein Satteldach oder Walm-/Krüppelwalmdach mit höheren Dachneigungen realisiert werden. Die zugehörigen Stellplatzflächen werden im Westen des Grundstücks im Bereich des zur aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle einzuhaltenden Abstandes angeordnet. Sie sind als Carports auszugestalten, um keinen klassischen Garagenhof entstehen zu lassen. Gleiches gilt für die den Reihenhäusern zugeordnete Fläche der Carports südlich der Erschließungsstraße. Sollten anstatt Carports Stellplätze

realisiert werden, sind diese bei mehr als zehn Einstellplätzen durch Pflanzmaßnahmen zur Auflockerung zu begrünen. Südlich des geplanten Mehrfamilienhauses sind Reihenhäuser geplant, so dass der Aspekt des flächensparenden Bauens im Plangebiet verstärkt realisiert wird.

Das Baugebiet wird über die Gartenstraße im Westen und den Heimertinger Weg im Osten an das Straßennetz der Gemeinde Fellheim angeschlossen. Eine durchgehende Verkehrsverbindung zwischen Gartenstraße und Heimertinger Weg wird zur internen Gebietserschließung durch eine zusätzliche Erschließungsstraße im Süden ergänzt. Die Verkehrsfläche wird mit 6,0 m festgesetzt. Der Heimertinger Weg im Osten wird im Hinblick auf seine Lage am Ortsrand um eine 3,0 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche-Begleitgrün/Ortsrand ergänzt, um im Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft straßenbegleitend eine adäquate Bepflanzung zu gewährleisten.

Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist es, durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Elemente einer sich an den Siedlungsbestand anlehnen und landschaftsgerechten Bauweise festzusetzen. So wird für die Randbereiche im Osten und Norden des Plangebietes z. B. als einzige Dachform das Satteldach mit einer Ost-West-Ausrichtung zugelassen, um in Anbetracht der regionaltypischen Dachgestaltung eine in sich harmonische und einheitliche Dachlandschaft am erlebbaren Ortsrand zu erreichen, während im inneren Bereich des Plangebietes ein weiteres Spektrum an zulässigen Dachformen ohne Festsetzung der Hauptfirstrichtung besteht (SD, PD, WD und KWD), um hier den zukünftigen Bauherren des allgemeinen Wohngebietes einen größeren Gestaltungsspielraum in Anbetracht heutiger moderner Bauformen zu bieten.

Zur Wahrung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsbebauung werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dienen die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen (in Abhängigkeit der maximal zulässigen Vollgeschosse und gewählten Dachform), Wandhöhen sowie zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Durch die getroffenen Festsetzungen der maximalen Wandhöhe, Gebäudehöhen sowie Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird hinsichtlich der visuellen Höhenwirkung der Gebäude gewährleistet, dass sich diese an die Bestandsbebauung anlehnen und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gegeben ist. Zur Eingrünung des Straßenraums bzw. Durchgrünung des Baugebietes ist auf jeder privaten Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Anwendung des § 13b BauGB für das vorliegende Bebauungsplanaufstellungsverfahren werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zusätzlich sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke wird vorliegend vorgenommen, da die Ortsrandlage des allgemeinen Wohngebietes sich nicht als Standort für die vorgenannten Nutzungen eignet. Die Gemeinde Fellheim sieht diese Nutzungen im zentralen Ortskern. Der Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO erfolgt, um das Beeinträchtigungspotenzial der Planung hinsichtlich ihrer Umweltbelange (z. B. Lärm) möglichst gering zu halten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) vornehmlich auf 0,6 begrenzt, um eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern unter dem Aspekt einer reduzierten Bodenversiegelung zu ermöglichen. Im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses und der zulässigen 3-Geschossigkeit ist eine GRZ von max. 1,0 zulässig und im Bereich der zulässigen Reihenhäuser eine GRZ von 0,7 in Anbetracht der geringeren Grundstücksgröße. Die Einschränkung der zulässigen Dachform auf das Satteldach in den Randbereichen erfolgt, um die von außen erlebbare Dachlandschaft auf die ortsübliche Dachgestaltung zu reduzieren. Beim Bau von Doppelhäusern und Hausgruppen ist auf die Gleichförmigkeit (Dachform, Dachneigung, Dachfarbe) der jeweiligen Dachhälften zu achten. Unter dem Aspekt einer in sich harmonischen Dachlandschaft mit der bereits vorhandenen Bebauung im Siedlungsbestand sind für die Dacheindeckung Dachziegel oder Dachsteine in ziegelroten bis rot-braunen sowie in grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Anzahl von mindestens 2 erforderlichen Stellplätzen je Wohneinheit ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Diese begründet sich in der Annahme einer höheren PKW-Dichte eines in ländlicher Lage vergleichsweise geringer ausgebauten ÖPNV-Angebotes. Darüber hinaus soll damit ein Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen vermindert werden. Dies dient auch dem Vermeiden von Behinderungen für einen eventuell vorkommenden landwirtschaftlichen Fahrverkehr auf der Erschließungsstraße.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für sie umgrenzten Fläche zulässig.

4.5 Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke

Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante zulässig, wobei Mauern und Mauersockel nicht zulässig sind, um die Durchlässigkeit dieser Einfriedungen für Kleintiere weiterhin zu gewährleisten. Werden Einfriedungen in Form von Hecken umgesetzt, sind diese aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen, um der heimischen Fauna u. a. entsprechend Nahrungs- und Lebensraum zu bieten. Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen auf 1,2 m über Geländeoberkante wird eine visuelle Offenheit im Wohngebiet erreicht.

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch den Anschluss an die Gartenstraße im Westen und den Heimertinger Weg im Osten inkl. einer zusätzlich gebietsinternen Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen und an das Straßennetz von Fellheim angebunden. Im Bereich des Plangebietes wird der Straßenraum auf 6,0 m (der auszubauende Heimertinger Weg wird um eine 3,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche Begleitgrün/Ortsrand ergänzt) festgesetzt. Bei der Planung und Ausführung der Verkehrsflächen soll auf eine behindertengerechte Ausführung geachtet werden. Seitens der Gemeinde Fellheim ist im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung eine Straßenraumgestaltung derart vorgesehen, dass durch z. B. in den Straßenraum integrierte Parkplätze/Pflanzungen Verengungen und Verschwenkungen der Fahrbahn erfolgen, wodurch neben einer gesteigerten Aufent-

haltsqualität im Straßenraum zusätzlich Fahrgeschwindigkeiten gemindert werden. Dies ist vor allem für den im Osten gelegenen Heimertinger Weg mit seiner geraden Nord-Süd-Streckenführung von Bedeutung. Im Plangebiet ist durch die Verkehrswegeführung keine Wendeanlage erforderlich. Seitens der Gemeinde Fellheim ist kein Fußweg entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

6 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenen Straßennetz bereits vorhanden. Die für das Plangebiet erforderliche Versorgung und Entsorgung erfolgt durch Anbindung an dieses vorhandene Leitungsnetz.

Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen erfolgt in Zuständigkeit der Gemeinde Fellheim.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde Fellheim. Fellheim ist Mitglied des Abwasserverbands Fellheim-Pleß.

Gemäß einer zukunftsorientierten Entsorgung ist für das vorliegende Baugebiet die Errichtung eines Trennsystems seitens der Gemeinde vorgesehen. Gemäß Angaben der Gemeinde kann anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine Versickerung über Sickerschächte nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Das von öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls ortsnah zu versickern bzw. zu verrieseln oder in begründeten Ausnahmefällen über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen. Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

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

Zusätzlich wird auf das auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes.

Seitens der Schwaben Netz GmbH werden im Gemeindegebiet von Fellheim keine Erdgasleitungen betrieben. Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH ist diese rechtzeitig in nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Gebietes) zu beteiligen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Kabelanschluss durch die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH ist diese im nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Plangebietes) rechtzeitig zu beteiligen.

7 Immissionsschutz

7.1 Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft in ca. 50 m Entfernung die Kreisstraße MN 14 und östlich in ca. 180 m Entfernung die Bahnstrecke Ulm – Kempten. Um die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen beurteilen zu können, wurde von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Es werden im gesamten Plangebiet zur Tagzeit (06:00-22:00 Uhr) die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) deutlich unterschritten. Es kann im gesamten Plangebiet von einer hohen Aufenthaltsqualität auch in den Freibereichen ausgegangen werden.

Es werden zur Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) im westlichen Teil des Plangebietes die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" für ein allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) unterschritten.

Im östlichen Teil des Plangebiets werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Nachtzeit (45 dB(A)) um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für ein allgemeines Wohngebiet von 49 dB(A) zur Nachtzeit werden im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

In den Bereichen, in welchen zur Nachtzeit Pegel von mehr als 45 dB(A) erzielt werden, wird eine Orientierung der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer an die lärmabgewandten Fassadenseiten festgesetzt.

Es werden im gesamten Plangebiet auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aus ermittelten Verkehrslärmimmissionen und den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ für ein allgemeines Wohngebiet, maßgebliche Außenlärmpegel nach der DIN 4109-2:2016-07 "Schallschutz im Hoch-

bau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ von bis zu 61 dB(A) erreicht. Dies stellt keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz der möglichen zukünftigen Gebäude dar und wird bereits durch das Bauen nach der Energieeinsparungsverordnung erfüllt.

Es sind somit keine Anforderungen an die bauliche Ausführung der Fassaden und Fenster festzusetzen.

7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Nordwestlich des Plangebietes besteht eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Gemäß Aussage des Amtes für Landwirtschaft, Forsten und Ernährung ist im Rahmen der Planung von ca. 135 Großvieheinheiten (GV) auszugehen (gemäß Schreiben Landratsamt Unterallgäu vom 13. Juni 2019).

Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu ergibt sich nach den Papieren des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ein Abstand von 95 m, bei dessen Einhaltung keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. In Bezug auf das bestehende betriebliche Fahrсило ist gegenüber schützenswerter Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet ein Abstand von 50 m einzuhalten. Auf diesen Angaben basierend wurde die vorliegende Planung dahingehend vorgenommen, dass die schützenswerten Wohnnutzungen u. a. diese Mindestabstände entsprechend einhalten, so dass der Belang landwirtschaftlicher Geruchsmissionen adäquat berücksichtigt ist. Innerhalb der genannten Abstände sieht die Gemeinde Fellheim öffentliche Grünflächen zur Durchgrünung des Siedlungsgebietes und Flächen für Carports vor, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

Wie bei Baugebieten im ländlichen Raum üblich, können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aufgrund der ordnungsgemäßen Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden. Die Immissionen können, gerade bei Erntewetter, auch vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Teilfortschreibung 2018 sowie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschl. er Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, in dem unter anderem durch die Nutzung bestehender Erschließungsansätze, Reduzierung von Verkehrsflächenabmessungen und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 eine zu versiegelnde Fläche minimiert wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher als Grünland genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Demnach handelt es sich um eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche in unmittelbarem Anschluss an den Siedlungsbestand. Die Gemeinde Fellheim entwickelt entsprechend der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken dieses Gebiet, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet und somit zeitnah realisiert werden kann.

Die Gemeinde Fellheim gewichtet die vorliegende planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen höher als die erforderliche Flächeninanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Innerörtliche Entwicklungspotenziale können für die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauflächen seitens der Gemeinde nicht bereit gestellt werden. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen nicht. Bestehende Baulücken im Siedlungsbereich von Fellheim befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde und stehen auch auf absehbarer Zeit nicht der Veräußerung zur Verfügung.

9 Bodendenkmalpflege, Altlasten

Gemäß Bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Es wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Artikel 8 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines des Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Artikel 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

10 Brandschutz

Die Erschließungsstraße und Wege zu den Gebäuden und Anlagen sind entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und auszuführen.

Grundsätzlich ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

11 Artenschutz

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

12 Grünordnung/Naturschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Als Grünordnerische Maßnahme ist im Bebauungsplan eine Ortrandeingrünung zur Integration der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft festgesetzt. Zudem ist zur internen Durchgrünung des Baugebietes auf jedem Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes und die Vorgaben zu privaten Pflanzungen führen zu einem verträglichen Landschaftsbild. Hierzu trägt auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe bei. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit vorwiegender Einzel- und Doppelhausbebauung und einem Ausschluss von Zaunsockeln wird eine Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

Die öffentlichen Grünflächen sollen extensiv genutzt werden. Im Rahmen der als Rasenflächen herauszustellenden und zu unterhaltenden Freiflächen ist die Ansaat einer blumenreichen Wiese anzustreben. Die zu verwendende Ansaatmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

13 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 10.000 m².

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist damit erfüllt.

14 Eigentumsverhältnisse/Vermessungszeichen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Fellheim, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Erfahrungsgemäß werden im Bereich des Bebauungsplanes im Zuge der Baumaßnahmen häufig Vermessungszeichen und Grenzmarken zerstört oder beschädigt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen hat.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, das Grenzzeichen, die im Zuge der Baumaßnahmen entfernt oder verändert worden sind, auf Kosten der Gemeinde wiederhergestellt werden. Es empfiehlt sich deshalb, dass die Gemeinde nach Abschluss der Baumaßnahme beim ADBV Memmingen die Wiederherstellung der Grenzmarken beantragt.

15 Planungsstatistik

| | | | |
|----------------------------------|--------|----------------|--------|
| Gesamtfläche | 21.235 | m ² | 100 % |
| davon öffentliche Verkehrsfläche | 3.678 | m ² | 17,3 % |
| öffentliche Grünfläche | 1.518 | m ² | 7,2 % |
| Allgemeines Wohngebiet | 16.039 | m ² | 75,5 % |

Die v. g. Flächengrößen sind graphisch ermittelt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der der vorliegenden Begründung zugrundeliegenden Fassung. Hierbei können geringe Abweichungen zu Flächenangaben in Fachgutachten/-planungen zum Bebauungsplan oder in einzelnen Kapiteln der Begründung auftreten.

16 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Fellheim-Pleiß, Boos
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mindelheim
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband, Erkheim
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 DB Services Immobilien GmbH, München
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München
- 10 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 11 Landratsamt Unterallgäu – Kommunale Abfallwirtschaft

- 12 Landratsamt Unterallgäu - Sachgebiete Naturschutz
- 13 Landratsamt Unterallgäu - Immissionsschutz
- 14 Landratsamt Unterallgäu - Ortsplanung
- 15 Landratsamt Unterallgäu - Tiefbauverwaltung
- 16 Lechwerke AG Augsburg
- 17 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 18 Regionalverband Donau-Iller
- 19 schwaben netz gmbh
- 20 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 21 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Teltow
- 22 Wasserversorgung Gemeinde Fellheim
- 23 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
- 24 Wasserwirtschaftsamt Kempten

17 Anlagen

Stellungnahme zu den schalltechnischen Belangen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten“ der Gemeinde Fellheim – Bewertung Verkehrslärmimmissionen, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, 25. September 2019.

18 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 8. Oktober 2019 mit redaktionellen Änderungen vom 10. Dezember 2019

Begründung vom 8. Oktober 2019 mit redaktionellen Ergänzungen vom 10. Dezember 2019

19 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 8. Oktober/10. Dezember 2019



Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Bearbeiter/in:



Dipl.-Geogr. Saloustros

Fellheim, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister