

Markt Weiler-Simmerberg

6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler-Süd"

Fassung 25.06.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 16
4	Hinweise und Zeichenerklärung 21
5	Satzung 32
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 34
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 45
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 52
9	Begründung – Sonstiges 55
10	Verfahrensvermerke 58

1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605 und GVBl. S. 619)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 4. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 5. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wohngebäude sind ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in dem Markt Weiler-Simmerberg haben, zulässig. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seine Hauptwohnung im Sinne von § 21 Abs. 2 in Verbindung mit § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

SO<sub>Barrierefreies
Ferienwohnen</sub>

Sonstiges Sondergebiet "Barrierefreies Ferienwohnen"; das Sondergebiet "Barrierefreies Ferienwohnen" dient als Ferienunterkunft für Menschen mit Handicap.

Zulässig sind:

- Ferienhaus mit barrierefreien Ferienwohnungen zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises;
- Räume zur Verwaltung des in dem Sondergebiet "Barrierefreies Ferienwohnen" zulässigen Betriebes
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit in dem Sondergebiet "Barrierefreies Ferienwohnen" zulässigen Betrieb
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, des in dem Sondergebiet "Barrierefreies Ferienwohnen" zulässigen Betriebes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

2.4 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

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 Typenschablonen)

2.6 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 Typenschablonen)

2.7 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 Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet, ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der Geschossfläche um mind. 33% kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassenüberdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt), bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen.

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind

diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

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

2.8 o

Offene Bauweise

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

2.9



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.10



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.11



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude).

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

2.12



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

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

2.13 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

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

2.14 E.../D... Wo

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

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

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

2.15



Verkehrsflächen

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

2.16



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

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

2.17



Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier Regenwasserkanal.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



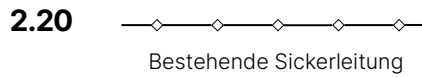
Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier Schmutzwasserkanal.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier 90 PE Gasleitung der Thüga Energienetze GmbH.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier bestehende Sickerleitung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des Grundstückes Nr. 7.

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



Leitungsrecht 1 zur Sicherung der bestehenden Sickerleitung

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



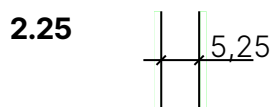
Leitungsrecht 2 zu Gunsten des Marktes Weiler-Simmerberg

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



Leitungsrecht 3 zu Gunsten des Versorgungsträgers Thüga Energienetze GmbH

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



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.26 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.27 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Bei nicht sickerfähigen Böden ist das Niederschlagswasser über die geplanten Regenwasserkanäle abzuleiten.

Zur Niederschlagswasserrückhaltung vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal ist folgendes Rückhaltevolumen und der maximale Drosselabfluss einzuhalten:

BaugrundstückNr.	Speichervolumen	Drosselabfluss	Bemerkung
1	6,8 m ³	0,25 l/s	
2	8,0 m ³	0,30 l/s	
3	6,8 m ³	0,30 l/s	
4	6,1 m ³	0,25 l/s	
5	2,3 m ³	0,09 l/s	
6	2,3 m ³	0,09 l/s	Leitungsrecht erforderlich
7	2,3 m ³	0,09 l/s	Leitungsrecht erforderlich
8	2,3 m ³	0,09 l/s	Leitungsrecht erforderlich
Mulde (private Grünfläche) RW-Rigole AEZG	76,4 m ³	3,75 l/s	
Stauramkanal (Wendeplatte)	7,0 m ³		

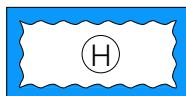
Eine Schachtversickerung ist nur dann zulässig, wenn alle anderen Lösungen (Mulden, Rigolen usw.)

begründbar ausscheiden. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken A 138-1 geregelt.

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)

2.28



Flächen für die Regelung des Wasserabflusses;

hier: **Bereich zum Hangwasserschutz**

In dem gekennzeichneten Bereich ist eine Wall-Mulde-Kombination zum Schutz vor wild abfließendem Wasser (Hangwasser) aus den angrenzenden, höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu errichten und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten. Der Wall muss mindestens eine Höhe von 25 cm und die Mulde mindestens eine Tiefe von 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände (auf der Konstruktionsostseite) aufweisen. (Hinweis: Das natürliche Gelände ist durch die Höhenlinien der Planzeichnung eindeutig bestimmt.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29



Private Grünfläche zum Hangwasserschutz

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

2.30



Private **Grünfläche zur Durchgrünung** ohne bauliche Anlagen

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

2.31 **Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten,**

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Vermeidung von Schottergärten

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 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.32 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 4,50 m 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 eine geringe Reflektion aufweisen.

Die privaten Grünflächen zur Durchgrünung und zum Hangwasserschutz sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.33 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)

2.34 Luft verunreinigende Immissionen

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf nur gelegentlich durchgeführt werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in

Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN EN ISO 17225-2 vom Sept. 2014 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz liegt ein gelegentlicher Betrieb dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5-mal pro Monat erfolgt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

2.35 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum sowie 2 Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Diese sind als Eingrünung des Baugebietes an den Ortsrand zu orientieren. Als Bäume sollten möglichst Obsthochstämme gepflanzt werden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feldahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Fahl-Weide	Salix rubens
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus euopaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.37



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

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

2.38



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd".

Die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weiler Süd" (Fassung vom 22.06.1977, rechtsverbindlich seit 11.03.1978) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" geändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

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

3.1 SD/WD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für Tiny-Häuser sind alle Dachformen zulässig, mit Ausnahme des Flachdaches. Die Vorschriften gelten außerdem nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

3.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 22 - 42 °

WD: 22 - 36 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

Die o.g. Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Tiny-Häuser.

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

3.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Eine Aufständerung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zur Minderung der Einsehbarkeit von außen wie folgt umzusetzen:

Die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 0,30 m (Aufständerung). Als Dachhaut ist bei Flachdächern der oberste Punkt der Attika zu verstehen.

3.4 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Die o.g. Vorschriften zu Widerkehren und Zwerchgiebel gelten nicht für Tiny-Häuser.

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

3.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m

- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Die o.g. Vorschriften zu Dachaufbauten gelten nicht für Tiny-Häuser.

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

3.6 **Minstdachüberstand**

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

- an allen Ortseingangsseiten: 0,50 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 35°	0,50 m
ab 35°	0,35 m

Die o.g. Vorschriften zum Minstdachüberstand gelten nicht für Tiny-Häuser.

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

3.7 **Materialien für die Dachdeckung**

Bei Dächern 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)

- 3.8 Farben**
- Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.9 Stauraum vor Garagen**
- Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
 - keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 3.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten**
- Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter, Stein oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) sowie Hecken zulässig. Materialien aus Kunststoff sind hierbei unzulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.
- Sämtliche Einfriedungen (Zäune, Hecken etc.) und Stützkonstruktionen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurückzusetzen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 3.11 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken**
- Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für

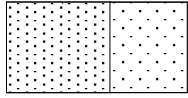
Tiny-Häuser beträgt die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze eins. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unberührt.

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

4

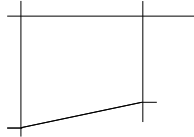
Hinweise und Zeichenerklärung

4.1



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

271

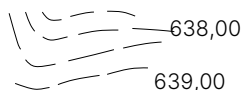
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)

4.5



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

4.6 **Begrünung privater Grundstücke**

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.

4.7 **Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

- 4.8 Nachhaltige Ressourcennutzung** Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. 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.
- 4.9 Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.
- 4.10 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.
- 4.11 Standorte für die Straßenbeleuchtung** Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten

Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Der Markt Weiler-Simmerberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

4.12 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 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 verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- 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. Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung in den Untergrund unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund mangelnder Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrundes nachweislich nicht versickert werden kann, ist es über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation in das nächstgelegene Gewässer einzuleiten.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Ggf. ist es notwendig, eine Regenrückhaltung mit Drosselung des Ablaufes vorzunehmen.

Bei befestigten Flächen unter 1.000 m² ist bei Beachtung der TRENOG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter möglich.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

Wird das anfallende Niederschlagswasser in die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet, so ist dies mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Sollte sich der bestehende Erlaubnisumfang wesentlich erhöhen, so ist ein neues wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

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.

4.13 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 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

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

Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls bevorzugt als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren. Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatten) gemäß DIN 19639 vorzusehen. Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (z.B. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen). Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Presung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.

Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.

Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

4.14 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Lindau zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.15 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

4.16 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 Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen.

4.17 Überflutungsschutz

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

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 Einstiegs 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.

4.18 Photovoltaik-Pflicht

Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich

gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht.

4.19 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

Gemäß Art. 48 BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

4.20 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr.15/2008).

4.21 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 12.2024

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/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.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich der Markt Weiler-Simmerberg vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

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

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

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

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

4.22 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 Weiler-Simmerberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.23 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257), 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 Weiler-Simmerberg die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" in öffentlicher Sitzung am 30.06.2025 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.06.2025.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.06.2025. Der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 25.06.2025 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Weiler Süd" (Fassung vom 22.06.1977, rechtsverbindlich seit 11.03.1978) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte dieser 6. Änderung verändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

§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.

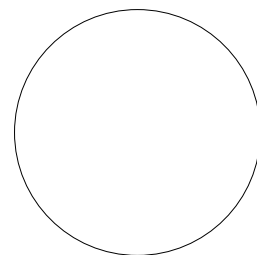
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" des Marktes Weiler-Simmerberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weiler-Simmerberg, den

.....
(T. Paintner, erster Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

6.1.1.1 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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.2 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Bereich des Hauptortes "Weiler-Simmerberg".

6.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie über ein Bestandsgebäude im nördlichen Bereich des Plangebiets. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich Wohnbebauung, westlich befindet sich die Straße "Am Postwäldle", südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich befinden sich ebenfalls Bestandsgebäude.

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 271 und 273/17.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein bestehendes Gebäude, welches durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" überplant werden soll.

Es sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist von Süden nach Norden ein Gefälle auf.

Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Geltungsbereich sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße, verdichtete Bebauung in dem Markt Weiler-Simmerberg schaffen. Die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechen nicht den heutigen Anforderungen einer baulichen Gestaltung. Insbesondere sollen hierbei die Baugrenzen sowie die maximale Grundflächenzahl angepasst werden, um zukünftig eine größere Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen. Durch die Änderung soll eine größere Flexibilität für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Hinzu kommt, dass auch bereits eine Nachfrage nach Tiny-Haus Grundstücken im Markt besteht, die bislang nicht gedeckt werden kann, da speziell für Tiny Häuser zugeschnittene Grundstücke nicht vorliegen. Aus diesem Grund soll der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches speziell für die Errichtung von Tiny-Häusern dienen.

Zudem soll durch die Ausweisung des Sondergebietes "Barrierefreies Ferienwohnen" die im Bestand vorhandene Ferienunterbringung von Menschen mit Handicap baurechtlich gesichert werden. Durch die Errichtung und den Erhalt von Ferienunterkünften für Menschen mit Handicap kann das Angebot des Tourismussektors im Markt Weiler-Simmerberg erweitert werden.

Ziel ist es dabei Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Bereitstellung von weiterem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und angrenzender Nutzungen zu schaffen und gleichzeitig das touristische Angebot des Marktes Weiler-Simmerberg durch die Festsetzung eines Sondergebietes "Barrierefreies Ferienwohnen" zu erweitern.

Der Markt Weiler-Simmerberg sieht daher das Erfordernis, bauleitplanerisch tätig zu werden.

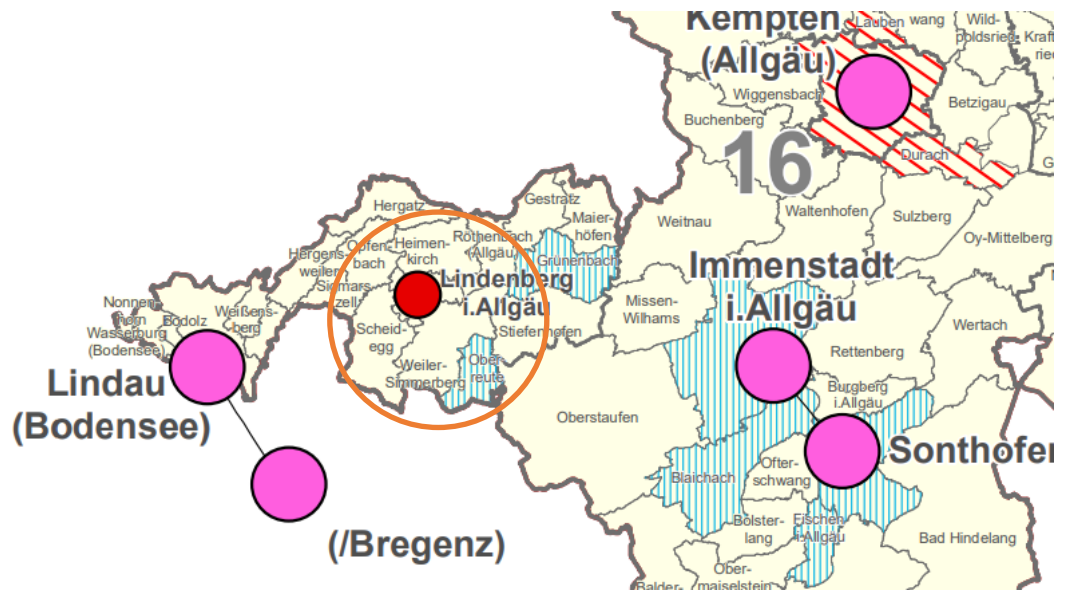
6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:
- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" An-Festlegung des Marktes Weiler-Simmerberg als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

6.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



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

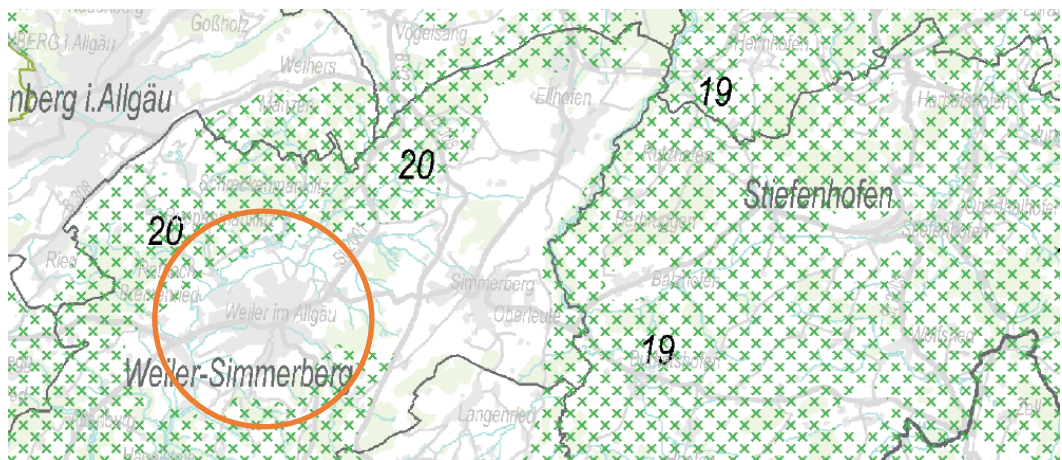
- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung des Marktes als Unterzentrum
A III 3
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.3 Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich "Tourismus/Gesundheitswesen" soll hingewirkt werden.
- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
- B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

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

6.2.3.5 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen.

6.2.3.6 z.B. Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



- 6.2.3.7 Der Markt Weiler-Simmerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
- 6.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche



- 6.2.3.9 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte im Markt Weiler-Simmerberg geprüft. Der Standort eignet sich besonders, da die Fläche bereits zur Verfügung steht und durch ihre Lage die Ziele der Innenentwicklung erfüllt werden können. Zudem ist der Standort bereits ausreichend erschlossen.
- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Bereitstellung von weiterem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und angrenzender Nutzungen zu schaffen und gleichzeitig das touristische Angebot der Gemeinde Weiler-Simmerberg durch die Festsetzung eines Sondergebietes "Barrierefreies Wohnen" zu erweitern.
- 6.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier sowie das Sondergebiet 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 ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne

dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Selbiges gilt für das Sondergebiet "Barrierefreies Wohnen".

6.2.4.4 Die Belange der Landwirtschaft werden in besonderem Maße gewahrt.

6.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können.

Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

6.2.4.6 Die Systematik der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

6.2.4.7 Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" 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 4600 m² und folglich unter 20.000 m².
- 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.

6.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.4.9 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Sondergebiet "Barrierefreies Ferienwohnen" festgesetzt.

Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

6.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie 10 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Ausnahmsweise zulässig werden die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist.
- Im Sondergebiet "Barrierefreies Ferienwohnen" ist ein Ferienhaus mit barrierefreien Ferienwohnungen zulässig. Dies dient der Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises, insbesondere ausgerichtet für Menschen mit Handicap. Außerdem zulässig sind Räume zur Verwaltung der in dem Sondergebiet "Barrierefreies Ferienwohnen" zulässigen Betriebs, Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Sondergebiet "Barrierefreies Ferienwohnen" zulässigen Betriebs sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den in dem Sondergebiet "Barrierefreies Ferienwohnen" zulässigen Betriebs.

6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 beziehungsweise 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,30 beziehungsweise 0,40 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

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 Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.
- 6.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 6.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für

die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Nebengebäude sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

- 6.2.5.6 Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- 6.2.5.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Ortsteil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

- 6.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Bau-

grundstücke 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.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Bushaltestelle, Restaurants, Rathaus).
- 6.2.6.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Einmündung am Postwäldle" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

Über die "Simmerberger Straße" besteht eine Anbindung an die Bundesstraße "B 208".
- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle nördlich des Geltungsbereiches "Weiler, Schule" gegeben.
- 6.2.7.3 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen.

Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist sinnvoll, um eine sichere Wendemöglichkeit für PKWs im Plangebiet sicherzustellen.
- 6.2.7.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.
- 6.2.7.5 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.8 Wasserwirtschaft

- 6.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwassersystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- 6.2.8.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.8.4 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.

6.2.9 Geologie

- 6.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.9.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

6.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

6.3.1 Stand vor der Änderung

- 6.3.1.1 Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist derzeit ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diesen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für drei Wohnhäuser mit Garagen und Carports geregelt. Dies bedarf einer Anpassung, um die heutigen Anforderungen an bauliche Gestaltung von Wohngebäuden sowie Nachverdichtung zu erreichen.

6.3.2 Inhalt der Änderung

- 6.3.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einzel- und Doppelhäuser mit einer ausreichenden Anzahl an nicht überdachten Stellplätzen sowie vier Tiny-Häuser geschaffen. Hierzu müssen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, wie Baugrenze, maximale Grundflächenzahl und Gebäudetyp geändert werden.

Zudem soll der nördliche Teil des Geltungsbereiches zukünftig als Sondergebiet "Barrierefreies Ferienwohnen" geändert werden, um den bestehenden Betrieb baurechtlich zu sichern.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

7.1.1.1 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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler-Süd" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler-Süd" 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.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Rand des Hauptortes "Weiler im Allgäu" der Markt Weiler-Simmerberg. Der Geltungsbereich erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie über ein Bestandsgebäude im nördlichen Bereich des Plangebiets. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich Wohnbebauung, westlich befindet sich die Straße "Am Postwäldle", südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich schließen weitere Wohnbebauung sowie eine Weide an den Geltungsbereich an.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit überwiegend um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Mähwiese, welche aus drei Himmelsrichtungen von Bestandsbebauung umgeben ist. Aufgrund der intensiven Nutzung ist in Bezug auf die Flora ein eher artenarmer Vegetationsbestand gegeben (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Der nördliche Teilbereich ist bereits durch ein Bestandsgebäude und den damit verbundenen Verkehrsflächen teilweise versiegelt. Das Gebäude ist begleitet von einer Gartenflächen mit zahlreichen Gehölzen, welche einen potentiellen Lebensraum für insbesondere Insekten und siedlungstypische Vogelarten darstellen. Das Gebäude selbst kann als Lebensstätte von Gebäudebrütern oder Fledermäusen dienen. Im östlichen Gebietsrand kann zum einen eine kleine brachgefallene

Fläche sowie im Eck des Geltungsbereiches einzelne Sträucher vorgefunden werden.

Weitere artenschutzrelevante Arten sind im Plangebiet, aufgrund fehlender Habitatstrukturen, nicht zu erwarten.

Aufgrund der Vorprägung des Gebietes und der Störeinflüsse aus der umgebenden Bebauung sind Verbundstrukturen durch die Planung nicht betroffen.

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

Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 330 m weiter westlich ("Nasswiesenbrachen und Hochstaudenfluren südwestlich Weiler", Nr. A8425-0219-001 & A8425-0219-002). Weitere Biotope befinden sich südwestlich der bebauten Ortsbereiche ("Bachbegleitgehölze westlich Unterscheiben", Nr. A8425-0220-001) sowie in ca. 370 m südöstlich des Plangebietes ("Kleine Streuwiesenbrache nordöstlich Oberscheiben", Nr. A8425-0295-001). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

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

Aus geologischer Sicht ist der Untergrund von einer würmzeitlichen Moräne (Till) geprägt. Hieraus haben sich vorherrschend Braunerden und gering verbreitet auch Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) ausgebildet. Die natürlichen Bodenfunktionen weisen ein mittleres (Wertstufe 3) Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen auf. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe wird mit mittel bis hoch (Wertstufe 3-4) bewertet. Die natürliche Ertragsfähigkeit des vorherrschenden Grünlandes wird mit einer Grünlandbewertung von 41-60 als mittel (Wertstufe 3) bewertet. Die Böden im Plangebiet sind überwiegend unversiegelt und können ihre natürlichen Funktionen noch weitestgehend erfüllen. Einzig die durch die Bestandsbebauung und der damit verbundenen Verkehrswege hat eine Versiegelung und somit eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zur Folge. Auch die Bereiche, welche derzeit bereits geschottert sind, weisen eine Einschränkung der Bodenfunktionen, insbesondere als Standort für Kulturpflanzen sowie in Bezug auf die Sickerfähigkeit, auf.

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

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Aufgrund der Hanglage kann es im Rahmen von Starkregenereignissen aus Südosten zu oberflächlich abfließendem Hangwasser auf die Planfläche kommen. Die Böden im Plangebiet sind überwiegend unversiegelt, sodass auf den offenen Böden das auftreffende Niederschlagswasser ungehindert in den Untergrund versickern kann. Einzig im Bereich der Bestandsbebauung und der damit verbundenen Verkehrswege sind die Böden bereits versiegelt und die Versickerung unterbunden. Auch im Bereich der geschotterten Flächen ist die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers in den Untergrund nur eingeschränkt möglich.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahen gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

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

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine am Ortsrand befindlichen Grünfläche. Auf den offenen und unversiegelten Grünlandflächen kommt es zur Bildung von Kaltluft, welche durch das Gefälle in Richtung Nordwesten in die angrenzende Bestandsbebauung abfließen kann. Hier sorgt die Kaltluft insbesondere in den Sommermonaten für eine Verbesserung des Kleinklimas. Die einzelnen Gehölze am südöstlichen Gebietsrand sowie innerhalb der überplanten Gartenfläche im Norden, sorgen für eine gewisse Frischluftproduktion im Plangebiet. Die durch die Bestandsbebauung und der damit verbundenen Verkehrsflächen verursachten Versiegelung sorgt, insbesondere in den Sommermonaten, für eine Wärmeabstrahlung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Mähwiese sowie eines Bestandsgebäudes in südlicher Ortsrandlage des Hauptortes Weiler im Allgäu der Gemeinde Weiler-Simmerberg. Die Fläche weist ein Gefälle nach Nordwesten auf. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Grünlandes, ist ein Großteil der Fläche strukturarm. Einzig die dem Bestandsgebäude begleitende Garten weist aufgrund von vorhandenen Gehölzstrukturen eine gewisse Diversität auf. Das Plangebiet ist aus Norden, Osten und Westen von Bestandsbebauung umgeben, sodass hier das Gebiet aus der freien Landschaft abgeschirmt ist. Nach Süden kommt es zum Übergang in die freie Landschaft. Am östlichen Gebietsrand nach Süden verlaufend, befindet sich ein Fußweg über die Grünflächen zum südlich gelegenen Aussichtspunkt über Weiler. Es besteht eine direkte Sichtbeziehung zwischen dem Aussichtspunkt und dem Plangebiet. Daher kommt der Planung eine gewisse Bedeutung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die neu zu errichtenden Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die Gehölze im Südosten können unter Umständen nicht erhalten werden und gehen als Lebensraum für insbesondere siedlungstypische Vogelarten und Insekten verloren. Im Bereich der Bestandsbebauung kommt es durch die Planung zu keinen Verän-

derungen. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand 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. Potenziell im Bestandsgebäude vorkommende Gebäudebrüter und/oder Fledermäuse bleiben unbeeinträchtigt, da das Gebäude unverändert erhalten bleibt. Auch hinsichtlich potenzieller Beeinträchtigungen durch eine Veränderung des umliegenden Lebensraumes ist nicht von einem signifikant erhöhten Konfliktpotenzial auszugehen, da im Umfeld gleichermaßen geeignete Lebensräume zur Verfügung stehen.

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

Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope von der Planung nicht betroffen.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist mit teils erheblichen 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. Von der Planung sind in geringem Umfang landwirtschaftliche Ertragsflächen (Grünland) betroffen. Im Bereich der Bestandsbebauung kommt es zu keinen weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut, da hier eine Erweiterung nicht geplant ist und es dadurch zu keiner weiteren Versiegelung kommt.

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

Durch die mit der Bebauung verbundene hinzukommenden Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter 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. In den Baugebieten ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Bei nicht sickerfähigen Böden ist das Niederschlagswasser über die geplanten Regenwasserkanäle abzuleiten. Eine Schachtversickerung ist nur dann zulässig, wenn alle anderen Lösungen (Mulden, Rigolen usw.) begründbar ausscheiden. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regel-

werken A138-1 geregelt. Um Abflussspitzen bei Starkregenereignissen entgegenzuwirken, sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Im Bereich der Bestandsbebauung kommt es zu keinen weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut, da hier eine Erweiterung nicht geplant ist und es dadurch zu keiner weiteren Versiegelung kommt.

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

Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die hinzutretende Versiegelung hat, insbesondere in den Sommermonaten, eine Erhöhung der Wärmeabstrahlung zur Folge. Um dem entgegenzuwirken, sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Unter Umständen kommt es durch die Rodung einzelner Gehölze zur Verringerung der Frischluftbildung im Gebiet. Da es sich jedoch nur um einzelne wenige Gehölze handelt, wird das Kleinklima nicht nennenswert verändert.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den südlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

7.2.3.2 Im südöstlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche zum Hangwasserschutz festgesetzt, die die geplante Bebauung vor dem Zufluss von oberflächlich abfließendem Hangwasser im Rahmen von Starkregenereignissen schützen soll. Zudem werden private Grünflächen zur Durchgrünung festgesetzt, die eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schafft.

7.2.3.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der

Flächen für siedlungstypische Tierarten. Die Pflanzungen sind an den Ortsrand zu orientieren, um eine Ortsrandeingrünung nach Süden in den gut einsehbaren Bereich zu erreichen.

- 7.2.3.4 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.
- 7.2.3.5 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.
- 7.2.3.6 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.
- 7.2.3.7 Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung 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.
- 7.2.3.8 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.
- 7.2.3.9 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.
- 7.2.3.10 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. 90 % 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.

- 7.2.3.11 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.
- 7.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die eine geringe Reflektion aufweisen. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- 7.2.3.13 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Aufgrund der geringen Größe der Gebäude ist bei Tiny-Häusern eine Fehlentwicklung auszuschließen, weshalb eine konkretere gestalterische Festsetzung nicht als notwendig erachtet wird. Lediglich das Flachdach soll als Dachform im gesamten Baugebiet ausgeschlossen werden.

8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

Bei Tiny-Häusern wird hierzu keine Regelung getroffen. Aufgrund der geringen Größe der Gebäude ist hierbei eine Fehlentwicklung auszuschließen, weshalb eine konkretere gestalterische Festsetzung nicht als notwendig erachtet wird. Lediglich das Flachdach soll einheitlich innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden, da dieses auch trotz der geringen Größe der Tiny-Häuser als zu ortsbildfremd angesehen wird.

8.1.1.3 Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

8.1.1.4 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein

Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

Bei Tiny-Häusern wird hierzu keine Regelung getroffen. Aufgrund der geringen Größe der Gebäude ist hierbei eine Fehlentwicklung auszuschließen, Zudem würde die speziell für Tiny-Häuser zugeschnittene Baugrenze keine für das Landschaftsbild störend herausragende Bauteile zulassen. Aus diesem Grund wird von einer Regelung bei Tiny-Häusern hierzu abgesehen.

- 8.1.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

Bei Tiny-Häusern wird hierzu keine Regelung getroffen. Aufgrund der geringen Größe der Gebäude ist hierbei eine Fehlentwicklung auszuschließen, weshalb eine konkretere gestalterische Festsetzung nicht als notwendig erachtet wird.

- 8.1.1.6 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.

- 8.1.1.7 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° möglich. Gründächer, v.a. auf Gebäuden mit Flachdächern, wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebens-raum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geschaffen. Daher wird die Umsetzung von Dachbegrünungen ermöglicht und empfohlen.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze und Garagen

- 8.2.1.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

- 8.2.1.2 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit

mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

Aufgrund der geringen Größe der Wohnfläche für Tiny-Häuser ist hierbei nicht von einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen auszugehen, weshalb im Bereich der Tiny-Häuser nur ein Stellplatz pro Tiny-Haus festgesetzt wird.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

- 9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 9.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber*innen weiter zu veräußern.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,44 ha
- 9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,20	45,5 %
Bauflächen als SO	0,14	31,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,05	11,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,02	4,6 %

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach, Lindenbergr

- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Trinkwasserleitungsnetz Ellhofen der Wasserversorgung Ellhofen e.G.
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der E-Netze Allgäu
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: ZAK Kempten
- 9.2.2.7 Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.2.3 Planänderungen

- 9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 19.05.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 29.05.2025 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.05.2025) 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 26.05.2025 enthalten):
 - Klarstellende Umformulierung unter Ziffer 2.2 zur zulässigen Nutzung
 - Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 2.6 zur Festlegung der Wandhöhe
 - Ergänzung der Versorgungsleitungen sowie der entsprechenden Leitungsrechten unter den Ziffern 2.17-2.23
 - Anpassung der Festsetzung unter vormals Ziffer 2.24, jetzt Ziffer 2.26 zur Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser
 - Anpassung der Pflanzliste unter vormals Ziffer 2.29, jetzt Ziffer 2.34 zu den Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)
 - Ergänzung einer Festsetzung zu Luft verunreinigenden Immissionen unter vormals Ziffer 2.30, jetzt Ziffer 33
 - Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 3.7 zu den Materialien bei der Dachdeckung
 - Anpassung des Hinweises unter Ziffer 4.12 zu den Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser
 - Anpassungen des Hinweises unter Ziffer 4.13 zum Bodenschutz

- Anpassung des Hinweises unter Ziffer 4.17 Überflutungsschutz
- Anpassung der ergänzenden Hinweise unter Ziffer 4.21
- Anpassungen in der Planzeichnung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und im Umweltbericht

10

Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.10.2023. Der Beschluss wurde am 01.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

10.2 **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 (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 07.02.2025 bis 10.03.2025 (Billigungsbeschluss vom 20.01.2025; Entwurfsfassung vom 20.01.2025; Bekanntmachung am 07.02.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

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

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 29.01.2025 (Entwurfsfassung vom 20.01.2025; Billigungsbeschluss vom 20.01.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.06.2025 über die Entwurfsfassung vom 25.06.2025.

Weiler-Simmerberg,
den

.....

(Herr Paintner, Bürgermeister)

10.5 **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" in der Fassung vom 25.06.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.06.2025 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weiler-Simmerberg,
den

.....

(Herr Paintner, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Weiler Süd" ist damit in Kraft getreten.
Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den
Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weiler-Simmerberg,
den

.....

(Herr Paintner, Bürgermeister)

Entwurf aufgestellt am: 20.01.2025

Plan geändert am: 25.06.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung Lea Burger

Landschaftsplanung M. Heumos

Artenschutz S. Böhm

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Lea Burger)

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