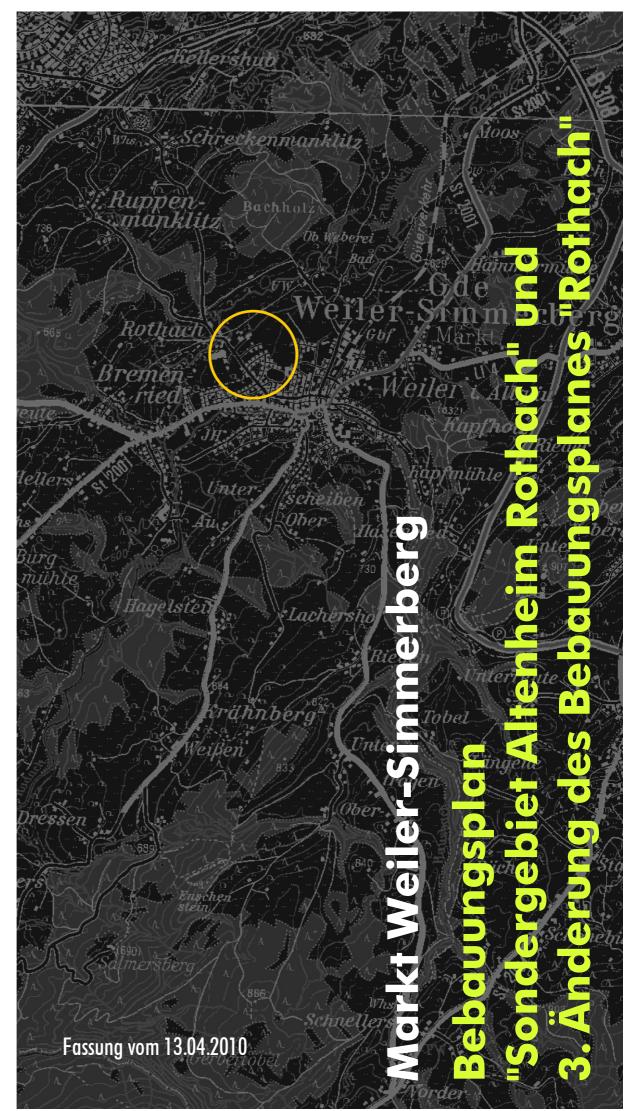
Versiegelte Originafassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:



www.buerosieber.de

# Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	13
4	Hinweise und Zeichenerklärung	15
5	Satzung	19
6	Begründung — Städtebaulicher Teil	21
7	Begründung — Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	35
8	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil	39
9	Begründung — Sonstiges	41
10	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen	44
11	Begründung — Bilddokumentation	45
12	Verfahrensvermerke	47

1		Rechtsgrundlagen
1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBI. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBI. S. 66)
1.5	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBI. Nr. 14, S. 400)
1.6	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
1.7	Bayerisches Naturschutz- gesetz	(BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBI. 2006 S. 2)

# Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

#### 2.1

WA

# **Allgemeines Wohngebiet**

Die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungspalnes (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

#### 2.2

SO Alten- und Pflege-

**Sondergebiet** "**Alten- und Pflegeheim**"; das Sondergebiet "Alten- und Pflegeheim" dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Alten- und Pflegeheimes für ältere und alte Menschen.

#### Zulässig sind:

- Räume zur Unterbringung von Bewohnern und Bewohnergruppen (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Küchen, Bäder, seniorengerechte Wohneinheiten etc.)
- Räume zur Versorgung der Bewohner (z.B. Küchen, Kantine, Wäscherei, Lager etc.)
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum etc.)
- Räume zur Durchführung von medizinischen Therapien
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Gemeinschafts-Räume, Aufenthaltsräume, Seminar-Räume etc.)
- Räume für die Verwaltung und zum technisch/logistischen Betrieb der Einrichtung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der gesamten Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und

Baumasse untergeordnet sind

 Räume für kirchliche und kulturelle Zwecke (z.B. Kapelle, Meditations-Raum etc.)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Räume für gesundheitliche, sportliche, soziale oder kulturelle Zwecke für einen gegenüber der gesamten Einrichtung außen stehenden Personenkreis in untergeordneter Form, sofern diese eine Ergänzung der Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde darstellen
- Räume für therapeutische Zwecke, die nicht im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung stehen, auch für einen gegenüber der gesamten Einrichtung außen stehenden Personenkreis in untergeordneter Form

Dem Sondergebiet "Alten- und Pflegeheim" sind die Immissionswerte eines allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanzV; siehe Planzeichnung)

#### **2.3** GRZ ....

#### Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauN-VO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

# **2.4** GR .... m<sup>2</sup>

**Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauN-VO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

# 2.5 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch nicht vollflächig versiegelte

Stellplätze und

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50%, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

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

#### **2.6** WH .... m

#### Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

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

#### **2.7** FH .... m

#### **Firsthöhe** als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht

nach unten gemessen.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand).

Bei Pultdächern ist die Firsthöhe wie folgt zu bestimmen: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen, zuzüglich 1,50 m.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

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

2.8

#### Offene Bauweise

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

**2.9** a

**Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 65,00 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.10



#### Baugrenze

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

2.11 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen In dem Baugebiet sind die gemäß §12 BauNVO zulässigen Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.12 keine baul.
Anlagen/Einrichtungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

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

2.13

#### Verkehrsflächen

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

2.14

Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation** 

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.15 — — — — — —

**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Wasserleitung des Marktes Weiler-Simmerberg mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Marktes Weiler-Simmerberg.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV)

2.16 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.17 Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus

Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

# 2.18 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

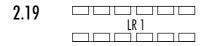
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw

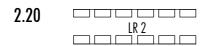
einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



**Leitungsrecht 1** zu Gunsten des Abwasserverbandes Rothach zur Instandhaltung der Abwasserleitung.

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



**Leitungsrecht 2** zu Gunsten des Marktes Weiler-Simmerberg zur Instandhaltung des verrohrten Gräbenbaches.

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



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

- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Ruheräume, Gemeinschaftsräume) der Pflege- bzw. Demenzstation sind auf die der südlich, östlich und westlich gelegenen vorhandenen bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Bebauung abgewandte Gebäudeseite (Nordseite) zu orientieren oder unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude (z.B. Innenhofsituation) anzuordnen.
- Aufenthaltsräume, die keine den o.g. Orientierungspflichten entsprechenden Fensteröffnungen aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) auszustatten.

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

2.22

**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15,00 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden.

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

2.23

**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15,00 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden.

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

2.24

**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden.

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

# 2.25 Pflanzungen in den Baugebieten

#### Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierfür anzurechnen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn Acer platanoides Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus Sand-Birke Betula pendula Esche Fraxinus excelsior Walnussbaum Juglans regia Silber-Pappel Populus alba Schwarz-Pappel Populus nigra Zitter-Pappel Populus tremula Trauben-Eiche Quercus petraea Stiel-Eiche Quercus robur Winter-Linde Tilia cordata Sommer-Linde Tilia platyphyllos

#### Bäume 2. Wuchsklasse

**Obsthochstämme** 

Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Vogel-Kirsche Prunus avium
Eberesche Sorbus aucuparia

#### Sträucher

Berberitze Berberis vulgaris Kornelkirsche Cornus mas Roter Hartriegel Cornus sanguinea Gewöhnlicher Hasel Corylus avellana Gewöhnlicher Liguster Ligustrum vulgare Heckenkirsche Lonicera xylosteum Schlehe Prunus spinosa Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn Alpen-Johannisbeere Ribes alpinum Hunds-Rose Rosa canina Purpur-Weide Salix purpurea Roter Holunder Sambucus racemosa Schwarzer Holunder Sambucus nigra Wolliger Schneeball Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Sondergebiet Altenheim Rothach" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" des Marktes Weiler-Simmerberg.

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

2.27

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rothach". Die Inhalte des Bebauungsplanes "Rothach" (Fassung vom 06.11.1989, rechtsverbindlich seit 21.12.1989) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

# 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

#### 3.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Garagen etc.) andere Dachformen zulässig.

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

#### **3.3** SD

Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
- Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte/Haus-Element max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte/Haus-Elementes nicht überschreiten.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

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

# 3.4 DN .... - ....°

**Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m

Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

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

#### 3.5 Materialien

Geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 3-17° sind vollständig zu begrünen. Geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 18° sind entweder zu begrünen oder mit Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) mit Ausnahme von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) einzudecken. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig. Bei Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung bis zu 3°) sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.

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

#### 3.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

# 3.7 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

4.1		<b>Bestehendes Gebäude</b> zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
4.2		<b>Bestehende Grundstücksgrenzen</b> zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
4.3		Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
4.4	Nr;m <sup>2</sup>	Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);
4.5	2519	Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);
4.6	Vorhandene Gehölze	Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft	Laut dem Gutachten "Fledermausbestand Seniorenheim Rothach, Weiler-Simmerberg" der DiplBiologin Stefanie Federl vom 31.07.2009 sollten zum Schutz von Fledermäusen Gebäude im Zeitraum von Mitte Oktober bis Mitte März abgerissen werden. Sollten in diesem Zeitraum während der Abrissarbeiten Kotansammlungen gefunden werden, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.
		folgen, ist eine vorherige Kontrolle nötig. Es erweist sich in jedem Fall als sinnvoll, in neuen Gebäuden Fle-
		dermausquartiere zu schaffen, z.B. in Form von Spaltenquartieren

an der Außenfassade.



**Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Abwasserleitung des Abwasserverbandes Rothach (siehe Planzeichnung);

4.9 verrohrter Gräbenbach

**Abwasserleitungen** unterirdisch, hier verrohrter "Gräbenbach" des Marktes Weiler-Simmerberg (siehe Planzeichnung);

**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der Vorarlberger Kraftwerke. Die Leitung wird bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt (siehe Planzeichnung);

# 4.11 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die ordnungsgemäße Abwasser- als auch Niederschlagswasserbeseitigung ist sicherzustellen, sie hat unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorgaben und den a.a.R.d.T. zu erfolgen.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

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.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

#### 4.12 Brandschutz

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwasser-

menge muss mindestens 96 m³/h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf max. 80-100 m betragen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. In den Richtlinien der DVGW wird nur noch auf angemessene Abstände verwiesen. Diese unbestimmte Regelung ist durch bestimmte Vorgaben der örtlichen Feuerwehr zu ergänzen.

# 4.13 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine er-

laubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

#### 4.14 Plangenauigkeit

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

#### 4.15 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Marktgemeinderat des Marktes Weiler-Simmerberg den Bebauungsplan "Sondergebiet Altenheim Rothach" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" in öffentlicher Sitzung am ............................... beschlossen.

# §1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Altenheim Rothach" und der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 13.04.2010.

# §2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Altenheim Rothach" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 13.04.2010. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 13.04.2010 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Rothach" (Fassung vom 06.11.1989, rechtsverbindlich seit 21.12.1989) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

# §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 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Altenheim Rothach" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" des Marktes Weiler-Simmerberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weiler-Simmerberg, den	
G,	
(der Bürgermeister)	(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

# 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird im nordwestlichen Bereich von Weiler im Allgäu ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Sondergebiet "Alten- und Pflegeheim" ausgeweisen und somit eine Bebauung bzw. Erweiterung des bestehenden Altenheimes in diesem Bereich ermöglicht.
- 6.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Teil-Ortes Weiler der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg. Es handelt sich um das Gelände eines bestehenden Altenheimes sowie der südlich daran anschließenden öffentlichen Grünfläche. Nördlich des bestehenden Altenheimes befinden sich ein alter Schuppen sowie eine Umspannstation der Vorarlberger Kraftwerke. Südlich des Altenheims befindet sich zwischen dessen Grundstück und der Grünfläche eine Stichstraße mit seitlich angegliederten Parkplätzen.
- 6.1.1.3 Eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rothach" ist notwendig, da die in ihm festgesetzte öffentliche Grünfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll.
- 6.1.1.4 Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiler-Simmerberg werden die überplanten Flächen im nördlichen Bereich als Sondergebiet (SO) Seniorenheim, im südlichen Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und im mittleren Bereich als Verkehrsfläche dargestellt. Zudem ist im Norden ein kleiner Bereich als Versorgungsfläche dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen stimmen mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes nicht überein. Der Flächennutzungsplan wird daher im betroffenen Bereich im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.1.1.5 Das Planungsgebiet ist über eine bestehende Stichstraße bereits ausreichend erschlossen.
- 6.1.1.6 Auf Grund unterschiedlicher Pflegestufen ist in der Umgebung mit unterschiedlichen, vom Altenheim ausgehenden, Lärmimmissionen zu rechnen. Mögliche Nutzungskonflikte mit der Umgebungsbebauung werden durch eine entsprechende Immissionsschutz-Festsetzung vermieden.
- 6.1.1.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Altenheim Rothach" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).
- 6.1.1.8 Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich. Auch ein Ausgleich ist nicht zu erbringen bzw. die Eingriffs-Regelung nicht abzuarbeiten, da Eingriffe, die auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Teil-Ortes Weiler der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg. Es handelt sich um das Gelände eines bestehenden Altenheimes sowie der südlich daran anschließenden öffentlichen Grünfläche. Nördlich des bestehenden Altenheimes befinden sich ein alter Schuppen mit einer daran anschließenden standortgerechten Gehölzgruppe sowie eine Umspannstation der Vorarlberger Kraftwerke. Im Westen befindet sich eine private Parkanlage mit großen Solitärbäumen und weiteren Gehölzgruppen. Die Anlage ist mit Wegen und Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Südlich des Altenheims befindet sich zwischen dessen Grundstück und der Grünfläche eine Stichstraße mit seitlich angegliederten Parkplätzen. Die öffentliche Grünfläche ist südlich und östlich von Wohnbebauung umschlossen.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Norden und Osten entlang der Grundstücksgrenze des bestehenden Altenheimes und im schließt im Westen die Grünfläche auf Fl.-Nr. 2502/3 mit ein. Im Süden beinhaltet der Geltungsbereich das Grundstück der öffentlichen Grünfläche mit Fl.-Nr. 2519/2. Da diese Grünfläche und die öffentliche Verkehrsfläche Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rothach" sind, ist eine Änderung dieses Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 2502/3, 2519, 2519/2, 2519/4 (Teilfläche), 2519/5.

## 6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

# 6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der Westallgäuer Hügel-Landschaft.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich das bestehende Altenheim, ein zu diesem Gebäude gehörender Schuppen sowie ein Umspannwerk der Vorarlberger Kraftwerke. Des Weiteren verläuft der verrohrte Gräbenbach durch das Grundstück des Altenheimes. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Lediglich die Flächen nördlich des Schuppens und der Trafostation weisen ein starkes Gefälle nach Norden hin auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch.

# 6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Errichtung eines neuen und größeren Alten- und Pflegeheimes auf dem Grundstück des bestehenden Altenheimes bzw. eine Erweiterung des bestehenden Altenheimes planungsrechtlich zu ermöglichen. Gleichzeitig wird auf der südlichen Fläche die Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäude geschaffen. Es ist vom

Markt Weiler-Simmerberg beabsichtigt, diese zur Unterbringung von seniorengerechten Wohnungen zu nutzen. Durch die unmittelbare Nähe dieser Wohngebäude zum Altenheim entstehen Synergieeffekte, die sinnvoll genutzt werden können. In der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg besteht eine wachsende Nachfrage nach Heimplätzen sowie seniorengerechten Wohnungen, die durch das bestehende Altenheim nicht abgedeckt werden kann. Der südliche Bereich des Planungsgebietes eignet sich für das geplante Vorhaben besonders auf Grund seiner Lage in direkter Nachbarschaft zum Altenheim und auf Grund seiner Verfügbarkeit. Um der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach weiteren Heimplätzen und Wohnungen gerecht zu werden und zu diesem Zweck geeignete Grundstücke langfristig zu sichern, sieht die Marktgemeinde hierfür die Erfordernis, die planungsrechtliche Voraussetzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

# 6.2.3 Übergeordnete Planungen, ursprüngliche Festsetzungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
  - -A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschaftsund sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebensund Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
  - —A I 1.1 In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.
  - -A I 1.3/ Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in be-Strukturkarte sonderem Maße gestärkt werden soll", "Alpengebiet"
  - —A I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächenund ressourcensparend wie möglich erfolgen.
  - —A I 4.4.1 Bei der zentralörtlichen Versorgung soll ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard in zumutbarer Entfernung geschaffen und vorgehalten werden.
  - -A II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen

unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.

#### -A II 2.1.1 Zentrale Orte sollen

- als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
- als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
- die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
- mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
- kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
- die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen
- —A II 2.1.2.1 Die Zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip weitestgehend gesichert werden.
- —A II 2.1.2.2 Die Sicherstellung und der Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen sollen an der Tragfähigkeit des Verflechtungsbereichs des Zentralen Ortes bemessen werden. Im ländlichen Raum soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.
- —A II 2.1.2.4 Die Versorgungseinrichtungen der Zentralen Orte sollen in der Regel in deren Versorgungs- und Siedlungskern realisiert werden.
- -A II 2.1.3.2/ Bestimmung des Marktes Weiler-Simmerberg als Unterzentrum Strukturkarte
- —A II 2.1.5.1 Die Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen. Sofern erforderlich, sollen sie auch für die Bevölkerung der Nahbereiche benachbarter Kleinzentren einzelne Funktionen

wahrnehmen.

karte

-A II 3/ Struktur- Entwicklungsachse Lindau (Bodensee) - Kempten (Allgäu); Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.

-B II 4.1

In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

-B VI 1.1

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden

-B VI 1.5

In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...] Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für

- besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
- Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in 6.2.3.2 der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABI 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 Westallg\u00e4u, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer \u00f6kologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualit\u00e4t erhalten bleiben.
- -A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den h\u00f6herstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualit\u00e4t erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- —A III 1/ A III 2/ Bestimmung des Marktes Weiler-Simmrberg 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 V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- —B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- —B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, wo erforderlich erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- 6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des

- Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.4 Die Marktgemeinde Weiler-Simmerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 10.12.1999, geändert am 06.10.2000, am 13.02.2004, am 12.08.2005 und am 12.01.2007). Die überplanten Flächen werden hierin im nördlichen Bereich als Sondergebiet (SO) Seniorenheim, im südlichen Bereich als Verkehrsfläche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und im mittleren Bereich als Verkehrsfläche dargestellt. Zudem ist im Norden ein kleiner Bereich als Versorgungsfläche dargestellt Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen stimmen mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes nicht überein. Der Flächennutzungsplan wird daher im betroffenen Bereich im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.2.3.5 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rothach" ist der Bereich, der durch diesen Bebauungsplan geändert wird, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
- Als Wohnbaufläche erscheint der südliche, zu überplanende Bereich auf Grund seiner Nähe zum Altenheim und zum Ortskern und seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Durch die Nutzung vorhandener Potenziale innerhalb des Siedlungsgebietes wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden an den Ortsrändern zur freien Landschaft hin verringert. Das Planungsgebiet ermöglicht neben der Möglichkeit der baulichen Erweiterung des Altenheimes die Schaffung neuer Bauflächen, die das bestehende Siedlungsgefüge gut ergänzen.
- 6.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

# 6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorrangig um die Erweiterung eines bestehenden Altenheimes handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg geprüft.
- 6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß §4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf ein eventuelles Vorkommen von Fledermäusen und die Lärmsituation auf Grund der Pflegestation hingewiesen.
- 6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das Angebot der sozialen Infrastruktureinrichtungen i

Weiler im Allgäu zu erweitern und auszubauen. Hierzu sollen auf den Grundstücken des bestehenden Altenheimes (Fl.-Nrn. 2502/3 und 2519) sowie auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2519/2 die Voraussetzung für den Neubau bzw. die Erweiterung eines modernen und funktionellen Alten- und Pflegeheimes sowie die Errichtung von Wohngebäuden zur Unterbringung von seniorengerechten Wohnungen bei möglichst effektiver Ausnutzung der Fläche geschaffen werden. Ein weiteres Ziel der Planung ist es, das Altenheim unter Beachtung der zu erwartenden Lärmemissionen zu erweitern bzw. zu errichten.

- 6.2.4.4 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet.
- 6.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes "Sondergebiet Altenheim Rothach" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rothach entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 6.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Altenheim Rothach" und die 3.Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" erfolgen 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 2197 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. Somit sind die Vorraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

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

# 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Für den nördlichen Bereich ist ein Sondergebiet (SO) "Alten- und Pflegeheim" und für den südlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 6.2.5.2 Auf der Grundlage des §1 der BauNVO werden innerhalb der Gebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:
  - Im sich südlich befindenden allgemeinen Wohngebiet (WA) die werden die Nutzungen

Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach &4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen. Die allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erscheint sinnvoll, da sich diese Nutzung in dem zu überplanenden Bereich mit den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen des Umfeldes ergänzt. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in §4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: 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.

Das Sondergebiet (SO) "Alten- und Pflegeheim" ist für den nördlichen Bereich vorgesehen. Die von der Marktgemeinde angestrebte Art der Nutzung lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO geregelten Gebiets-Typen zuordnen. In dem abgegrenzten Bereich soll für das Gebiet ein spezielles, eigenes Gepräge ausgebaut bzw. neu erreicht werden (vgl. Fickert/Fieseler zu §11 BauNVO, Rd.-Nrn. 1-4). Für das Sondergebiet (SO) "Alten- und Pflegeheim" im Sinne des §11 der Baunutzungsverordnung wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird diese Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines Altenund Pflegeheimes erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen angepasst. Dies sind insbesondere Gebäude und Anlagen zur Unterbringung und Versorgung von Bewohnern und Bewohnergruppen, Gemeinschafts-Räume, Räume für medizinische Untersuchungen, die für die Verwaltung erforderlichen Räume sowie Sozialräume für die Angestellten. Auf diese Weise soll ein steuerndes Eingreifen seitens der Gemeinde gewährleistet werden. Die ausnahmsweise zulässigen Räume für gesundheitliche, sportliche, soziale oder kulturelle Zwecke, die für außenstehende Personen zugänglich sind, sollen eine Ergänzung vorhandener Einrichtungen darstellen, ebenso wie die Räume für therapeutische Zwecke, die nicht im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung stehen. Der Schwerpunkt der Nutzung als Alten- und Pflegeheim darf durch eine derartige ergänzende Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung wäre unter Umständen gegeben, wenn eine Einrichtung, die üblicherweise an zentraler Stelle des Gemeindegebietes errichtet wird, sich ausschließlich in dem Bereich des Alten- und Pflegeheimes befinden würde (z.B. einziges Schwimmbad der

#### Gemeinde).

- 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 einer Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet (WA) ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. —anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Süden anschließenden Bebauung.
  - Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche im Sondergebiet (SO) "Alten- und Pflegeheim" wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich am Ausmaß des bestehenden Alten- und Pflegeheimes unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
  - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % sind für die Baugebiete der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Uberschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
  - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die

- Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die Festsetzung von First- und Wandhöhen 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. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus im allgemeinen Wohngebiet (WA) die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Im Sondergebiet (SO) "Alten- und Pflegeheim" wird durch die Festsetzung der Firsthöhe eine Höhenbeschränkung des am Ortsrand liegenden Gebäudes erreicht, durch die dennoch eine für ein solches Bauvorhaben notwendige Gebäudehöhe möglich ist.
- 6.2.5.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexiblität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 6.2.5.5 Die festgesetzte offene Bauweise im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird nicht weiter differenziert. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die im Sondergebiet (SO) "Alten- und Pflegeheim" festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität keine Einschränkungen für das geplante Vorhaben zu erzielen. Die Festsetzung der Länge von Hauptgebäuden darf max. 65,00 m betragen darf (jegliche Richtung).
- 6.2.5.6 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. Die Baugrenze im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) reicht über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 6.2.5.7 Um Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zuzulassen, wird die Festsetzung über bauliche Anlagen außer-

- halb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.
- 6.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger 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 Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Trafostation der Vorarlberger Kraftwerke, die über eine Festsetzung zu Versorgungsanlagen für Elektrizität gesichert wird.
- 6.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Teil-Ort sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Teil-Ortes zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).
- 6.2.6.4 Für eine durch den Geltungsbereich verlaufende Wasserleitung des Marktes Weiler-Simmerberg wird ein Leitungsrecht festgesetzt.
- 6.2.6.5 Um die Instandhaltung der im Geltungsbereich verlaufenden Abwasserleitung und des verrohrten "Gräbenbaches" auch weiterhin zu sichern, wurden entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten des Abwasserverbandes Rothach und des Marktes Weiler-Simmerberg aufgenommen.

# 6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Lindenberger Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die Staats-Straße St 2001. Dadurch sind weitere Anbindungen an die Bundes-Straße B 308 und über diese an die Bundesautobahn "A 96" gegeben.
- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Bahnhof" und "Ried" mit den Regionalbuslinien 12, 18, 122 und der Gesamtverkehrslinie 73 gegeben. Dadurch bestehen Busverbindungen nach Lindenberg, Simmerberg, Röthenbach, Sulzberg, Oberstaufen sowie nach Isny.
- 6.2.7.3 Das Grundstück des bestehenden Altenheimes sowie die geplanten Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bereits durch die bestehende Stichstraße ausreichend erschlossen. Die bestehenden öffentlichen Parkplätze am Ende diese Straße werden durch diesen Bebauungsplan Bestandteil der privaten Grundstücksflächen.

## 6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- Auf Grund unterschiedlicher Pflegestufen ist in der Umgebung mit unterschiedlichen, vom Altenheim ausgehenden, Lärmimmissionen zu rechnen. Durch Teile der vorgesehenen Nutzung (Pflege- und Demenzstation) kann es eventuell zu geräuschbedingten Nutzungskonflikten mit der Umgebungsbebauung kommen (z.B. durch menschliche Laut- und Lebensäußerungen). Um die möglichen Konflikte zu vermeiden, wurde eine Immissionsschutz-Festsetzung (Orientierungspflicht für zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen der Pflege- und Demenzstation bzw. Lüftungsanlagen) getroffen.
- 6.2.8.2 Im Bereich nördlich des Geltungsbereiches verläuft eine 110-kV-Freileitung. Auf Grund eines zu dieser Freileitung einzuhaltenden Schutzstreifens wird im nördlichsten Bereich des Planungsgebietes eine Fläche festgesetzt, die von baulichen Anlagen und Einrichtungen freizuhalten ist.
- 6.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

#### 6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird über das Kanalnetz des Abwasserverbandes Rothach entsorgt (Mischsystem). Die von diesem Verband betriebene Kläranlage "Rothach" in Weiler-Bremenried ist ausreichend dimensioniert.
- Das anfallende Niederschlagswasser wird zu einem Teil direkt vor Ort über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird dem Kanalnetz zugeführt. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Der größtenteils vorgenommene Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus wasserwirtschaftlichen Gründen. Für das Baugebiet besteht die Zielsetzung, die Stellplätze und Zufahrten durch versickerungsfähige Beläge auszuführen. Da das Grundstück des Altenheimes bereits durch das bestehende Altenheim, einen Schuppen sowie mehrere Parkplätze und Zufahrten genutzt wird, wird sich durch eine Folgenutzung keine wesentliche Änderung aus wasserrwirtschaftlicher Sicht ergeben.
- 6.2.9.4 Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Gründen. Für die Baugebiete besteht die Zielsetzung, die Stellplätze und Zufahrten durch versickerungsfähige Beläge auszuführen und somit eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion zu minimieren.
- 6.2.9.5 Das Baugebiet wird an die bestehenden, gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

# 6.2.10 Geologie

6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

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

## 7.1.1 Umweltprüfung

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 des Bebauungsplanes "Sondergebiet Altenheim Rothach" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen (gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

## 7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Sondergebiet Altenheim Rothach" und der 3.Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 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 Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

# 7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

#### 7.2.1 Bestandsaufnahme

- 7.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Teil-Ortes Weiler der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg. Es handelt sich um das Gelände eines bestehenden Altenheimes mitsamt den umliegenden Freiflächen. Nördlich des bestehenden Altenheimes stehen ein alter Schuppen mit einer daran anschließenden standortgerechten Gehölzgruppe sowie eine Trafostation. Im Westen befindet sich eine private Parkanlage mit großen Solitärbäumen (Fichte, Rotbuche, Esche, etc.) und weiteren Gehölzgruppen (u.a. Esche, Hartriegel). Die Anlage ist mit Wegen und Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Südlich des Altenheims befindet sich ein Erschließungsstich mit seitlich angegliederten Parkplätzen. An diesen schließt südlich eine weitere Grünfläche an, die zum Parkplatz hin von einer Reihe Fichten und im Südwesten von drei Ahornen gesäumt wird. Nördlich des Plangebietes befindet sich das gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotop "Ufergehölz an der Rotach nördlich Weiler" (Nr. A8425-0200-002).
- 7.2.1.2 Im Rahmen des frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termin gemäß §4 Abs. 1 BauGB kam von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde der Hinweis, dass das Altenheim sowie der nördlich davon bestehende Schuppen hinsichtlich eines potenziellen Fledermaus-Vorkommens untersucht

werden müsse, um mögliche Verbotstatbestände nach §42 BNatSchG ausschließen zu können. Laut dem Gutachten "Fledermausbestand Seniorenheim Rothach, Weiler-Simmerberg" der Dipl.-Biol. Stefanie Federl vom 31.07.2009 wurde im Dachboden des Altenheimes vereinzelt Kot einer kleinen Fledermausart gefunden. Im südlich angrenzenden Schuppen wurden, soweit einsehbar, keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden.

- 7.2.1.3 Im Bereich des bestehenden Altenheimes, des Erschließungsstiches sowie des Schuppens handelt es sich um versiegelte Flächen. Die Bodenfunktionen gingen hier bereits vollständig verloren. Die Parkplätze und die Wege in der Parkanlage sind in wasserdurchlässiger Form ausgebildet. In diesen Bereichen können die Böden ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt noch in gewissem Maße nachkommen. Die verbleibenden Böden sind vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können ihre Funktion als Ausgleichskörper sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.4 Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Abschnitt des "Gräbenbaches", der von Nordosten kommend das Plangebiet in einer Verdolung unterquert und anschließend direkt in die "Rothach" mündet. Über das Grundwasser (Tiefe unter Geländeoberkante, Fließrichtung, etc.) liegen keine Informationen vor.
- 7.2.1.5 Durch die teilweise versiegelten Bodenbereiche weisen die Flächen eine verstärkte Wärmeabstrahlung auf. Die mit Gehölzen bestandenen Grünflächen tragen zur Frischluftproduktion bei, das Grünland im Südosten fördert die Kaltluftentstehung. Auf Grund der Lage am Ortsrand, fern von stärker befahrenen Straße, kann im Bereich des Plangebietes von einer guten Luftqualität ausgegangen werden.
- 7.2.1.6 Das Orts- und Landschaftsbild im überplanten Bereich ist durch den nordwestlichen Siedlungsrand des Teil-Ortes Weiler und das umliegende, teils bewaldete Hügelland geprägt. Das bestehende Altenheim selbst prägt auf Grund seiner Größe den Bereich bedeutend mit. Die Grünfläche im südöstlichen Plangebiet stellt eine innerörtliche, durch zwei Baumreihen (Fichten und Ahorne) eingegrünte Freifläche dar. Die zahlreichen Gehölze rund um das Altenheim schaffen eine umfangreiche Eingrünung des Gebäudes. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grünlandflächen werden von einer Hochspannungsleitung durchzogen und im Norden und Westen durch die Rotach mitsamt ihrer uferbegleitenden Gehölze begrenzt.

# 7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Durch die Errichtung der geplanten Baukörper gehen unter Umständen manche der vor allem im westlichen Plangebiet vorkommenden Bäume oder Sträucher als Lebensraum verloren. Im Bereich des geplanten Wohngebietes wird das Grünland als Lebensraum überbaut. Durch die Eingrünung der Bebauung und der Übergangsbereiche zur Landschaft entstehen innerhalb des Plangebietes mögliche Ersatzlebensräume für die heimische Vegetation und Tierwelt, wodurch die Beeinträchtigungen reduziert werden (siehe "Konzept zur Grünordnung").

- 7.2.2.2 Zum Schutz von Fledermäusen sollten laut dem o.g. Gutachten der Dipl.-Biol. Stefanie Federl Gebäude im Zeitraum von Mitte Oktober bis Mitte März abgerissen werden. Sollten in diesem Zeitraum während der Abrissarbeiten Kotansammlungen gefunden werden, sollten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden. Sollte der Abriss im Zeitraum von Mitte März bis Mitte Oktober erfolgen, ist eine vorherige Kontrolle nötig. Es erweist sich in jedem Fall als sinnvoll, in neuen Gebäuden Fledermausquartiere zu schaffen, z.B. in Form von Spaltenquartieren an der Außenfassade (siehe "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" unter "Hinweise und Zeichenerklärung").
- 7.2.2.3 Durch die mit der Bebauung verbundene erhöhte Versiegelungsmöglichkeit gehen in zusätzlichen Bereichen des Plangebietes wesentliche Bodenfunktionen verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für die (semi-)natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert. Durch festgesetzte Maßnahmen können die entstehenden Beeinträchtigungen minimiert werden (siehe "Konzept zur Grünordnung").
- 7.2.2.4 Durch die geplante Bebauung wird ein weiterer Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen. Die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine reduzierte Grundwasser-Neubildung. In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Erhebliche Beeinträchtigungen auf den lokalen Wasserkreislauf sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.
- 7.2.2.5 Durch die Errichtung der geplanten Baukörper werden unter Umständen manche der vor allem im westlichen Plangebiet vorkommenden Bäume oder Sträucher gefällt bzw. gerodet. Damit entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Die kaltluftproduzierende Wirkung der im Südosten liegenden Grünfläche geht verloren. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Durch die Planung (festgesetzte zulässige Grundfläche von 1.500 m²) ist im Bereich der Sondergebietsfläche ein größerer Gebäudekomplex als bisher möglich. Zudem werden unter Umständen manche der im westlichen Plangebiet vorkommenden Bäume oder Sträucher gefällt. Im südöstlichen Bereich geht durch das geplante Wohngebiet die innerörtliche Freifläche verloren. Auf Grund der festgesetzten grünorderischen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung (siehe "Konzept zur Grünordnung") können die Beinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

# 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 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird

- eine Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.
- 7.2.3.3 Bei der Auswahl der empfohlenen Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.4 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.
- 7.2.3.5 Damit die privaten Freiflächen möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 7.2.3.6 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.
- 7.2.3.7 Um den vorhanden 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 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beschränkt sich die Dachform für den Hauptbaukörper auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. 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. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz. Im Sondergebiet (SO) "Alten- und Pflegeheim" wurde keine Festsetzung zur Dachform getroffen, um möglichen Investoren einen großen Freiraum bei der Gestaltung des Gebäudes oder der Gebäudeerweiterung zu geben.
- 8.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das Spektrum für Dachneigungen im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum Für geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 17° ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Auf diese Weise sollen die Dächer harmonisch in die landschaftliche Situation eingefügt werden. Der Ausschluss von glänzenden Oberflächen als Dach-Materialien sowie die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

## 8.2 Sonstige Regelungen

#### 8.2.1 Abstandsflächen

8.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflä-

chen zu vermeiden.

### 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 (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausma-Bes der zusätzlichen Bebauung 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).

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

#### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,65 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,17	26,2%
Flächen als Sondergebiet (SO)	0,43	66,2%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,04	6,1%
Versorgungsflächen	0,01	1,5%

- 9.2.1.3 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 16
- 9.2.1.4 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 94
- 9.2.1.5 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 1,5): 24

# 9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 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: Vorarlberger Kraftwerke AG (VKW)
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)
- 9.2.2.7 Durch den Bebauungsplan "Sondergebiet Altenheim Rothach" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

#### 9.3 Zusätzliche Informationen

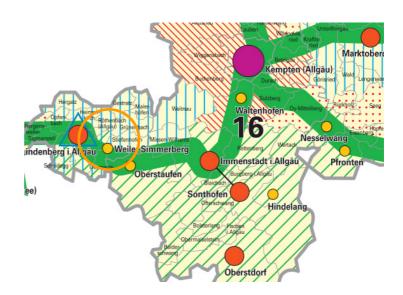
### 9.3.1 Planänderungen

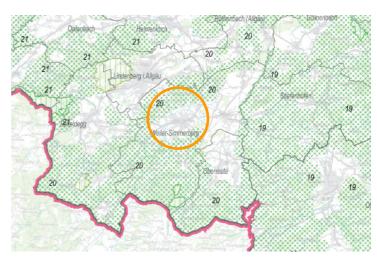
- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 08.02.2010 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 08.02.2010 wie folgt Berücksichtigung:
  - Erweiterung der nördlichen Baugrenze im Sondergebiet um 3,00 m nach Norden
  - Ergänzung einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung des Sondergebietes "Alten- und Pflegeheim" um Räume für therapeutische Zwecke
  - Anderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 9.3.1.2 Bei der Planänderung vom 01.04.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Protokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 12.04.2010 enthalten):
  - Anderung der Immissionsschutz-Festsetzung
  - Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Dachformen
  - Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Materialien
  - Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 9.3.1.3 Bei der Planänderung vom 13.04.2010 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 12.04.2010 wie folgt Berücksichtigung:
  - Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) im allgemeinen Wohngebiet (WA) im Süden um 2,00 m
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll" und "Alpengebiet", Lage auf der Entwicklungsachse Kempten (Allgäu) - Lindau (B)

Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu 2006, Karte 3 "Natur und Landschaft"





Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Sondergebiet "Seniorenheim", Verkehrsfläche, Versorgungsfläche und öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage



Markt Weiler-Simmerberg • Bebauungsplan "Sondergebiet Altenheim Rothach" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" Textteil mit 49 Seiten, Vorabzug vom 13.04.2010 Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Südwesten auf das Planungsgebiet, rechts im Bild die bestehende Bebauung der Sta-Be "Am Grääbenbach"



Blick von Südwesten auf das bestehende Altenheim



Blick von Süden nach Norden, links im Bild das bestehende Altenheim und im Hintergrund der Schuppen



Blick von Nordosten auf das Altenheim und den nördlich liegenden Schuppen



Blick von Nordwesten auf das Altenheim, den Schuppen und die Trafostation



Blick von Westen auf das bestehende Altenheim



12.1	Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)  Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.		
	Weiler-Simmerberg, den		
		(der Bürgermeister)	
12.2	Beteiligung der Öffentlichkeit (gem.§3 BauG	SB)	
	Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. §3 Abs. 1 Nr. 1 gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)		
	Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis		
	Weiler-Simmerberg, den		
	·	(der Bürgermeister)	
12.3	Beteiligung der Behörden (gem. §4 BauGB)		
	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines an unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. §4 Abs. 1 BauGB).		
	Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. §4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.		
	Weiler-Simmerberg, den		
		(der Bürgermeister)	

12.4	Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)  Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom		
	Weiler-Simmerberg, den	(der Bürgermeister)	
12.5	Ausfertigung		
	Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.		
	Weiler-Simmerberg, den		
		(der Bürgermeister)	
12.6	Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 1	10 Abs. 3 BauGB)	
	Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Sondergebiet Altenheim Rothach" und die 3.Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.		
	Weiler-Simmerberg, den		
	3,	(der Bürgermeister)	
12.7	Berichtigung des Flächennutzungsplanes		
	Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg wurde gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Altenheim Rothach" sowie den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rothach" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.		
	Weiler-Simmerberg, den		
		(der Bürgermeister)	

Plan aufgestellt am:	02.02.2010	
Plan geändert am:	08.02.2010	
Plan geändert am:	01.04.2010	
Plan geändert am:	13.04.2010	
Planer:		
		Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. Nina Doll)		

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